PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Canada

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : quatrième trimestre de 2007

Atterrissage en douceur du nombre de mises en chantier en 2008

Aperçu

Mises en chantier
2007 : 227 500
2008 : 214 300
Ventes de logements existants
2007 : 521 100
2008 : 500 800

Mises en chantier d'habitations : Le nombre de mises en chantier, qui a dépassé les 227 000 en 2006, sera tout aussi élevé cette année : il va présenter une légère hausse de 0,1 % et atteindre 227 500. En 2008, il diminuera et s'établira à 214 300.

Ventes de logements existants : En se chiffrant à 521 100, les ventes de logements existants conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) battront cette année le record enregistré en 2005, qui était d'un peu plus de 483 300 transactions. En 2008, le nombre de ventes S.I.A.® descendra à environ 500 800.

Prix de revente : En 2007, la croissance du prix S.I.A.® moyen restera forte, à 10,1 %. L'an prochain, les marchés de revente se rapprocheront de leur point d'équilibre, si bien que le taux de progression des prix passera à 4,2 %.

Les régions à surveiller

Saskatchewan : Grâce à l'essor du secteur des ressources naturelles, à la hausse du taux d'activité et à l'amélioration de la situation migratoire, les perspectives économiques seront favorables et contribueront à la vigueur du marché du neuf. Le nombre de mises en chantier d'habitations va grimper de 61,5 % : il passera de 3 715, en 2006, à 6 000, en 2007, son plus haut niveau en plus de 20 ans. Il devrait ensuite diminuer légèrement en 2008 et s'établir à 5 500, car la demande refoulée aura été en partie satisfaite. Le prix S.I.A.® moyen dans la province augmentera de 28,7 % en 2007 et de 13,5 % en 2008. (Voir en page 11)

Québec : La récente expansion économique, conjuguée à la forte croissance de l'emploi et du revenu disponible, contribuera à la vitalité du marché du neuf cette année. Les mises en chantier d'habitations vont progresser de 9,4 % et se chiffrer à 52 400 en 2007, puis descendre à environ 48 400 l'an prochain. Au Québec, le prix S.I.A.® moyen va monter de 6,8 % cette année et de 3,3 % en 2008. (Voir en page 14)

Table des matières

2 Perspectives nationales
3 Tendances influant sur l'habitation
4 Rapport spécial : perspectives d'évolution des mises en chantier pour 2007-2011
9 Rapports provinciaux
9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve-et-Labrador
19 Tableaux des prévisions

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est **gratuite**.

Canada

Perspectives nationales

En détail

En 2007 et 2008, la construction résidentielle restera intense par comparaison à ce qui a été observé dans le passé. Cette année, le nombre de mises en chantier d'habitations au Canada augmentera légèrement de 0,1 % pour s'établir à 227 500, par rapport à 227 395 l'an dernier. Il affichera des hausses dans quatre des dix provinces : la plus forte sera enregistrée en Saskatchewan (plus de 61 %), et les autres auront lieu au Manitoba, au Québec et à Terre-Neuve-et-Labrador. Ailleurs au pays, le nombre de mises en chantier accusera des baisses. L'an prochain, l'activité continuera de ralentir : il se commencera 214 300 unités, soit 5,8 % de moins qu'en 2007. Malgré le recul, les mises en chantier de logements dépasseront la barre des 200 000 pour la septième année de suite.

La robustesse de l'emploi et l'augmentation du revenu soutiendront encore fermement le marché de l'habitation. Néanmoins, plusieurs facteurs modéreront la construction résidentielle. Une bonne part de la demande refoulée qui s'était accumulée durant les années 1990 s'est résorbée, de sorte que le nombre de mises en chantier va tendre peu à peu vers des niveaux qui cadrent avec les facteurs démographiques fondamentaux. En outre, l'élévation des charges de remboursement hypothécaire, causée par la croissance persistante des prix, atténuera la demande. Celle-ci se relâchera surtout parmi les éventuels accédants à la propriété, qui sont davantage sensibles à l'écart qui se creuse entre les coûts de location et les frais de possession d'un logement. L'affaiblissement de la construction résidentielle sera également attribuable à la concurrence livrée par le marché de la revente, en particulier dans les provinces du centre et de l'Est du Canada, où le marché de l'habitation se rapproche de son point d'équilibre. À mesure que les inscriptions de logements existants se multiplieront, les acheteurs auront de plus en plus de choix, si bien que la demande ne débordera plus autant sur le marché du neuf.

Cette année et l'an prochain, le nombre de mises en chantier va diminuer en Ontario et dans la plupart des provinces atlantiques, sauf à Terre-Neuve-et-Labrador. Dans l'Ouest du pays, de fortes augmentations seront constatées cette année en Saskatchewan et au Manitoba, alors qu'en Alberta et en Colombie-Britannique, l'activité perdra de sa vigueur même si elle demeurera très intense. En effet, les mises en chantier d'habitations en Alberta devraient atteindre en 2007 leur troisième sommet en importance.

La construction de maisons individuelles continuera de ralentir jusqu'en 2008

En 2004, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a culminé à 129 171, son point le plus haut depuis 1987. Il s'est ensuite engagé sur une pente descendante qu'il continuera de suivre cette année et l'an prochain. De 121 313 en 2006, il devrait diminuer de 3,6 % en 2007 et de 8,1 % en 2008 pour se situer respectivement à 117 000 et à 107 500.

Cette année, des hausses seront enregistrées dans six des dix provinces canadiennes. En Saskatchewan, elle devrait être de 48,8 %, car les mises en chantier d'habitations de ce type passeront de 2 689 en 2006 à 4 000 en 2007 – du jamais vu depuis 1983. La construction de maisons individuelles s'accélérera également à Terre-Neuve-et-Labrador, au Manitoba, au Nouveau-Brunswick, au Québec et à l'Île-du-Prince-Édouard. Elle va toutefois ralentir de 11,9 % en Colombie-Britannique, de 11,3 % en Alberta, de 5,7 % en Nouvelle-Écosse et de 3,7 % en Ontario. L'an prochain, la production devrait fléchir partout sauf au Manitoba, où elle se développera de 1,3 %.

La construction de logements collectifs commencera à se replier en 2008

Cette année, la construction de logements collectifs va augmenter. L'an prochain, elle diminuera, mais pas autant que celle de maisons individuelles. Le nombre d'unités mises en chantier dans le segment des collectifs atteindra 110 500 en 2007 (en hausse de 4,2 %) puis s'établira à 106 800 en 2008 (en baisse de 3,3 %).

Le recul sera moins prononcé dans la catégorie des collectifs que dans celle des maisons individuelles parce que la demande glisse vers les habitations de prix relativement abordable, surtout dans l'Ouest du pays, où la flambée des prix des maisons fait monter les charges de remboursement hypothécaire. En Colombie-Britannique et dans les Prairies, la construction de logements collectifs va même s'intensifier en 2007, alors qu'en Ontario et dans les provinces atlantiques, elle faiblira à mesure que s'atténuera le renchérissement des maisons. Seul le Québec fera exception à la règle dans l'Est du Canada, puisque les mises en chantier d'habitations de ce type s'y accroîtront cette année.

En 2007, les plus importants replis seront observés à l'Île-du-Prince-Édouard (42,5 %), en Ontario (12,2 %), à Terre-Neuve-et-Labrador (12,2 %), au Nouveau-Brunswick (10,1 %) et en Nouvelle-Écosse (1,8 %). En revanche, la construction d'ensembles résidentiels devrait presque doubler en Saskatchewan (94,9 %). De plus, elle s'accélérera de 35,5 % au Manitoba, de 13,9 % au Québec et de 13,9 % en Alberta; elle progressera de 7,6 % en Colombie-Britannique.

Les mises en chantier d'appartements, qui représentent les deux tiers de la production totale du segment des collectifs, augmenteront de 2,5 % en 2007 avant de diminuer de 0,4 % en 2008. La construction de maisons en rangée augmentera de 12,6 % puis diminuera de 8,9 %, tandis que celle de jumelés demeurera relativement inchangée en 2007, puis diminuera de 9,1 % en 2008.

Les ventes S.I.A.®[1] battront tous les records en 2007

En 2007, les ventes de logements existants comptabilisées par le Service inter-agences® (S.I.A.®) augmenteront de 7,8 % pour atteindre 521 100 et dépasser ainsi le record de 483 344 transactions homologué en 2005. L'an prochain, leur nombre va reculer de 3,9 % et s'établir à 500 800, sous l'effet d'un refroidissement de la demande causé par l'accroissement des charges de remboursement hypothécaire. Il s'agira néanmoins de son deuxième niveau en importance.

Les hausses de prix resteront considérables en 2007

Le rythme de progression du prix S.I.A.® moyen des habitations ne devrait ralentir que légèrement et se chiffrer à 10,1 % en 2007. En conséquence, la moyenne atteindra environ 305 000 $, car la vive demande dans l'Ouest du pays continuera d'exercer des pressions sur les prix. En 2008, le marché de l'existant gagnera en équilibre et les pressions commenceront à s'atténuer. Le prix S.I.A.® moyen augmentera de 4,2 % pour s'élever à 317 900 $.

[1] S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Tendances influant sur l'habitation

L'économie

Au Canada, l'activité économique est demeurée forte au second trimestre de 2007 même si elle a fléchi. Le taux de croissance annualisé du produit intérieur brut (PIB) réel est ainsi passé de 3,9 %, au premier trimestre de 2007, à 3,4 %, durant les trois mois suivants. Il reste malgré tout de beaucoup supérieur à celui observé au quatrième trimestre de 2006 (1,5 %).

Les dépenses de consommation continuent d'être un moteur de la croissance. Soutenues par une forte hausse du revenu des particuliers et par un marché de l'emploi robuste, les dépenses personnelles ont augmenté à un taux annualisé de 4,9 % au second trimestre. Il est d'ailleurs prévu qu'elles auront encore un effet stimulant en 2008. Les taux d'intérêt ont augmenté, mais ils demeurent relativement bas et ne limiteront pas véritablement les dépenses des consommateurs.

Pour l'économie canadienne, le principal obstacle continue d'être la baisse des exportations nettes causée par la valeur élevée du dollar canadien. Aux États-Unis, les taux d'intérêt ont été réduits de 50 points de base dernièrement, les prix des marchandises sont élevés et la croissance a décliné, ce qui a entraîné une solide appréciation de notre dollar. Il n'est donc pas étonnant de constater que la progression des exportations a ralenti au premier semestre. On ignore encore la vigueur des mesures que prendra la Réserve fédérale américaine afin de régler les problèmes persistants que connaît le marché des prêts hypothécaires à risque élevé. On ne sait pas non plus si elle décidera de diminuer à nouveau les taux d'intérêt.

Au deuxième trimestre, la production a progressé tant dans le secteur des services (3,8 %) que dans celui des biens (1,4 %). La fabrication a finalement connu un trimestre de croissance positive, ce qui n'était pas arrivé depuis le quatrième trimestre de 2005. Ces gains ont toutefois été en partie neutralisés par les baisses observées dans les branches d'activité suivantes : exploration pétrolière et gazière; agriculture; foresterie; et hébergement et services de restauration.

Dans l'ensemble, la demande intérieure devrait être à nouveau la locomotive de l'expansion économique au Canada cette année et l'an prochain. Les dépenses de consommation devraient demeurer considérables grâce au niveau d'emploi élevé, à la progression du revenu et aux bas taux d'intérêt. En contrepartie, le repli des mises en chantier d'habitations et la faiblesse des exportations nettes continueront d'exercer un effet modérateur sur la croissance.

Les pressions inflationnistes devraient rester peu intenses, car l'économie canadienne connaîtra une progression estimée à 2,6 % en 2007 et à 2,7 % en 2008.

Les taux hypothécaires

On s'attend à ce que les taux hypothécaires demeurent stationnaires jusqu'à la fin de 2007. L'an prochain, ils resteront encore assez bas mais augmenteront graduellement d'entre 25 et 50 points de base, selon les prévisions. En conséquence, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,50 et 7,50 %, et ceux des prêts de trois ou cinq ans, entre 6,75 et 7,75 %.

La migration

Le solde migratoire, qui s'obtient en soustrayant le nombre d'émigrants du nombre d'immigrants, devrait accuser une baisse d'environ 2 % et se situer à moins de 213 000 en 2007 et en 2008. Malgré le léger recul attendu pour 2007, le bilan migratoire demeure élevé et alimentera la demande de logements.

La majorité des immigrants nouvellement arrivés au pays emménageront d'abord dans un logement locatif. Au fil du temps, une proportion croissante d'entre eux accéderont à la propriété. La migration interprovinciale nette vers l'Alberta et, dans une moindre mesure, vers la Colombie-Britannique et la Saskatchewan, continuera à stimuler la demande de logements locatifs et d'habitations pour propriétaire-occupant dans ces provinces en 2007 et 2008.

L'emploi et le revenu

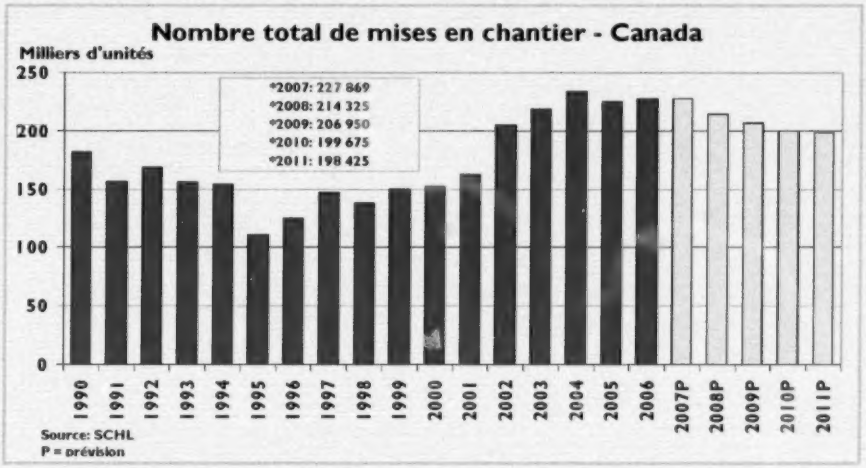
L'emploi devrait afficher un bon taux de progression cette année, à savoir de 2,2 % environ. À titre de comparaison, ce taux s'est élevé à 1,9 % l'an dernier, et la plupart des emplois créés étaient à plein temps. Des pourcentages records de Canadiens étaient occupés en 2006, ce qui a contribué à faire descendre le taux de chômage à 6,3 %.

L'économie canadienne étant proche du plein emploi, la création d'emplois devrait ralentir et maintenir une cadence qui suit davantage le rythme d'expansion de la population. On prévoit que l'emploi progressera de 1,4 % en 2008. Le taux de chômage devrait rester bas et se situer autour de 6,0 % cette année.

Les conditions relativement serrées sur le marché du travail ont fait grimper la rémunération hebdomadaire moyenne, en particulier dans l'Ouest canadien. Grâce à l'augmentation du revenu et de l'emploi, le repli de la demande d'habitations qui est attendu en 2008 sur les marchés du neuf et de l'existant sera modeste.

Rapport spécial : Perspectives d'évolution des mises en chantier pour 2007-2011

Les perspectives à court terme du marché de l'habitation demeurent très positives. En 2008, le nombre de mises en chantier dépassera la barre des 200 000 pour la septième année d'affilée, ce qui ne s'était pas vu depuis la période 1971-1978. Par la suite, on s'attend à ce que la construction résidentielle ralentisse graduellement à mesure que les moteurs du marché perdront de leur effet stimulant, ce qui portera à environ 198 425 le nombre de mises en chantier en 2011.



Malgré cette tendance à la baisse, le volume d'activité restera largement supérieur à la moyenne observée dans les années 1990, qui se chiffre à quelque 150 000 habitations mises en chantier par an.

Au Canada, les perspectives d'évolution à moyen terme du PIB demeurent favorables. L'économie continuera de tourner près des limites de sa capacité, et elle connaîtra une expansion annuelle avoisinant les 3 % entre 2008 et 2011. On s'attend à ce que la croissance de l'emploi soit restreinte durant cette période, puisqu'un nombre record de Canadiens sont actuellement occupés. L'emploi progressera en moyenne de 1,3 % par année. En conséquence, le taux de chômage devrait remonter vers 6,5 % d'ici 2011.

À moyen terme, l'inflation sera modérée, se chiffrant à environ 2 % par année. Par conséquent, les taux d'intérêt à court et à long terme seront assez stables. Les taux hypothécaires à long terme, par exemple ceux des prêts à taux fixe d'une durée de cinq ans, demeureront bas; ils devraient gagner de 50 à 75 points entre 2008 et 2011.

La croissance démographique, important moteur de la demande de logements à long terme, est en grande partie alimentée par l'immigration. En 2006, le Canada a accueilli plus de 216 000 immigrants. Le marché du travail va continuer de se resserrer, créant ainsi un contexte attrayant qui incitera beaucoup d'autres personnes de l'étranger à venir s'installer au pays. On prévoit donc que le solde migratoire augmentera de façon constante jusqu'en 2011. L'expansion démographique et la formation de ménages étant ainsi stimulées, des quantités considérables d'habitations seront mises en chantier jusqu'en 2011. La plupart des nouveaux arrivants choisiront de vivre en Ontario, au Québec ou en Colombie-Britannique, comme c'est le cas en ce moment.

Même s'il diminuera peu à peu entre 2008 et 2011, le nombre de mises en chantier restera élevé

On s'attend à ce que la demande de logements faiblisse graduellement, sous l'effet conjugué de deux facteurs : l'augmentation modeste des charges de remboursement hypothécaire durant les cinq prochaines années, et

TENDANCES EN BREF

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observation
Taux hypothécaires	La légère hausse des taux hypothécaires observée au cours de la dernière année ainsi que la progression du prix des habitations feront monter les charges de remboursement hypothécaire. Par conséquent, la demande de logements fléchira, en particulier chez les accédants à la propriété.
Emploi	Des pourcentages records de Canadiens sont occupés, ce qui indique que l'économie est proche du plein emploi. La progression de l'emploi devrait donc ralentir pour retrouver une cadence qui suit davantage le rythme d'expansion de la population. La création d'emplois continuera de stimuler la demande de logements, mais pas autant qu'au cours des années antérieures.
Revenu	La hausse du revenu sera à nouveau favorisée par le resserrement du marché de l'emploi et la forte demande de travailleurs. Elle atténuera l'effet négatif que le relèvement des charges de remboursement hypothécaire exercera sur la demande de logements pour propriétaire-occupant.
Migration nette	On s'attend à ce que le solde migratoire demeure élevé en 2007 et en 2008. L'Ontario, le Québec et la Colombie-Britannique continueront d'attirer la majorité des migrants étrangers. L'Alberta et la Colombie-Britannique, quant à elles, séduiront toujours un grand nombre des Canadiens qui changeront de province.
Accroissement naturel de la population	Parce que la population canadienne vieillit, une proportion moindre d'habitants est en âge de concevoir et le taux de natalité diminue. Même si le développement de l'immigration aura pour effet de modérer le vieillissement démographique, l'accroissement naturel de la population (qui correspond à l'excédent des naissances sur les décès) ralentit et finira ainsi par affaiblir à long terme la demande d'habitations neuves.
Confiance des consommateurs	L'Indice de la confiance des consommateurs, établi par le Conference Board du Canada, demeure élevé. De surcroît, on s'attend à ce que les consommateurs restent très optimistes tout au long de la période visée par les prévisions. Les consommateurs confiants continueront de soutenir la demande de logements pour propriétaire-occupant.
Marché de la revente	Les ventes S.I.A.® atteindront un sommet inégalé en 2007. La diminution des ventes de logements existants ainsi que le grand nombre de nouvelles inscriptions en 2008 ramèneront le marché de la revente vers son point d'équilibre. En conséquence, le taux de croissance du prix S.I.A.® moyen fléchira légèrement cette année et un peu plus l'an prochain.
Taux d'inoccupation	Les modestes volumes de construction sur le marché locatif et l'intensification de la concurrence livrée par le segment des habitations en copropriété seront neutralisés par une vive demande de logements locatifs, attribuable au nombre élevé d'immigrants et à l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers. Ainsi, les taux d'inoccupation dans l'ensemble des principaux centres urbains du Canada demeureront relativement stables, puisqu'ils augmenteront très peu en 2007 et en 2008.

l'effritement de la demande refoulée qui s'est accumulée dans les années 1990. De ce fait, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait revenir à des niveaux qui cadrent davantage avec les facteurs démographiques fondamentaux. En outre, le marché de la revente se rapprochera de son point d'équilibre, si bien que les acheteurs devraient disposer d'un choix plus vaste. La demande de logements ne débordera donc plus autant sur le marché du neuf. Le nombre de mises en chantier devrait dépasser de nouveau la barre des 200 000 en 2007 et en 2008. Cependant, il descendra sous ce seuil pour s'établir à environ 198 000 en 2011.

Colombie-Britannique

Comme le bilan migratoire interprovincial a été révisé à la hausse récemment et que la formation de ménages s'est accélérée, les prévisions à long terme concernant les mises en chantier d'habitations en Colombie-Britannique ont fait l'objet d'un léger redressement. La population de la province continuera de soutenir la demande de logements. En effet, la Colombie-Britannique affichera le deuxième taux de croissance démographique en importance au pays, après l'Alberta. L'intensification de la migration interprovinciale, qu'on a commencé à observer vers le milieu de 2003, devrait se poursuivre tout au long de 2008. Grâce également à la forte création d'emplois et à la bonne tenue de l'économie, le volume de construction résidentielle restera supérieur à la moyenne. À plus long terme toutefois, l'élévation progressive des taux d'intérêt et l'alourdissement des coûts de construction feront passer le nombre de mises en chantier de 33 250, en 2008, à 31 200, en 2011.

Alberta

Les perspectives d'évolution de la construction résidentielle en Alberta sont très favorables. Elles tiennent en grande partie à des investissements totalisant plus de 150 milliards de dollars dans l'industrie pétrolière et gazière. Néanmoins, d'autres indicateurs montrent que le nombre de mises en chantier a touché son point culminant en 2006. L'escalade des prix et la modeste hausse des taux hypothécaires auront pour incidence de contenir la demande de logements neufs au cours des années à venir – d'autant plus que le marché de la revente, en offrant un choix plus vaste, fera de plus en plus concurrence au marché du neuf. Par ailleurs, le taux de croissance de l'emploi descendra de ses sommets récents, à cause notamment des pénuries persistantes de main-d'œuvre et du recul rapide de la migration nette. Étant donné l'amélioration des perspectives économiques en Colombie-Britannique et en Saskatchewan et les disparités de plus en plus importantes entre les prix des habitations, l'Alberta est en train perdre de son attrait aux yeux des migrants interprovinciaux. Compte tenu de cette conjoncture, le nombre de mises en chantier suivra une tendance à la baisse durant les cinq prochaines années. En 2011, il s'établira à 37 500. Même si ce niveau sera le plus bas à être observé depuis 2004, l'Alberta conservera son premier rang en ce qui a trait au nombre de mises en chantier par habitant – une position qu'elle occupe depuis 1997.

Saskatchewan

Grâce aux prix élevés des marchandises et à la forte demande dont font l'objet ses ressources naturelles, la Saskatchewan est en train de rejoindre rapidement les provinces qui présentent les plus hauts taux d'expansion économique au pays. Son économie vigoureuse, ses marchés du travail serrés, ses logements relativement abordables et les efforts qu'elle déploie énergiquement pour attirer des migrants ont provoqué un revirement spectaculaire de la migration nette. Le solde migratoire est en voie d'enregistrer un gain record après avoir diminué pendant une longue période de 22 ans. La demande qui en résulte fait grimper le nombre de mises en chantier : en 2007, il atteindra 6 000 et dépassera ainsi de 62 % le résultat correspondant de 2006. Ce vif raffermissement de la demande crée d'intenses pressions à la hausse sur les prix des habitations, ce qui amenuisera les différences de prix constatées entre les provinces et atténuera les mouvements migratoires interprovinciaux. Le nombre de mises en chantier devrait donc fléchir légèrement tout au long de la période à l'étude, pour s'établir à 5 100 en 2011. Malgré ce ralentissement, la moyenne quinquennale des mises en chantier en Saskatchewan se hissera à un sommet qui ne s'est pas vu depuis le début des années 1980.

Manitoba

Au Manitoba, comme dans d'autres provinces de l'Ouest, l'augmentation de la migration nette sera un important moteur de la demande de logements neufs au cours des cinq prochaines années. Elle sera encore alimentée principalement par l'immigration internationale, elle-même favorisée par l'efficacité grandissante du Programme des candidats des provinces. De plus, le faible taux de chômage, la rareté persistante de la main-d'œuvre et les écarts qui se creusent entre les prix des habitations d'une province à l'autre aideront à réduire l'émigration interne. Dans l'ensemble, la croissance démographique se traduira par une expansion de la population active dont le Manitoba a grandement besoin et, en conséquence, par une solide progression des emplois à plein temps. Dans ces circonstances, la moyenne

quinquennale des mises en chantier d'unités résidentielles atteindra un sommet qui n'a pas été égalé depuis le milieu des années 1980. En 2007, le nombre total culminera à 5 750, après quoi il ne diminuera qu'un peu jusqu'en 2011 sous l'action de deux facteurs : l'élévation des charges de remboursement hypothécaire et le meilleur équilibre du marché de la revente. Même si l'offre accrue de terrains stimulera la construction de maisons individuelles à court terme, le renchérissement de ces dernières et le vieillissement démographique devraient faire bondir la proportion de logements collectifs durant les années à venir.

Ontario

La construction résidentielle en Ontario est éperonnée aussi bien par des paramètres économiques que par des phénomènes démographiques. Dans une perspective à long terme, certains facteurs laissent entrevoir une tendance à la baisse des mises en chantier. Premièrement, le ralentissement de la croissance économique va freiner l'augmentation de l'emploi dans l'ensemble de la province et restreindre ainsi la demande d'habitations, tant sur le marché du neuf que sur celui de la revente. Deuxièmement, si le marché de la revente gagne en équilibre comme prévu, les consommateurs risquent d'être plus nombreux à trouver des logements existants qui répondent à leurs besoins; le cas échéant, la demande ne débordera plus autant sur le marché du neuf. Troisièmement, l'offre réduite de terrains viabilisés à des fins résidentielles limitera les occasions d'aménager des lotissements de faible densité. Quatrièmement, vu que l'économie prendra moins d'expansion, l'activité dans le secteur de l'habitation sera déterminée par les tendances démographiques, qui annoncent un recul de la formation de ménages à l'échelle de la province. Selon des données récentes tirées du Recensement de 2006, le nombre de ménages créés annuellement en Ontario est descendu à environ 67 000 entre 2001 et 2006. Cependant, il se peut que cette conjoncture démographique moins florissante bénéficie d'un répit d'ici 2011, car arrive bientôt l'époque où les enfants des baby-boomers quitteront le foyer familial et achèteront leur tout premier logement. Le nombre de mises en chantier, qui a culminé à plus de 85 000 en 2003-2004, devrait atteindre 68 175 en 2008. Par la suite, il se repliera pour s'établir à 65 000 en 2011.

Québec

Selon les résultats du Recensement de 2006, de Statistique Canada, il s'est formé en moyenne 42 000 ménages par année au Québec entre 2001 et 2006. Compte tenu de ces données récentes, conjuguées au nombre d'habitations bâties pendant cette période, il est désormais évident que la demande refoulée datant de la fin des années 1990 a été amplement épongée. L'actuel volume de construction résidentielle n'est donc pas à même de se maintenir, et on s'attend à ce que le nombre de mises en chantier diminue tout au long de l'horizon prévisionnel. La part de marché des logements collectifs – qu'il s'agisse d'appartements en copropriété, de maisons de retraite ou de maisons en rangée – continuera d'augmenter, car le vieillissement démographique et le facteur abordabilité stimuleront de plus en plus la demande d'unités de ce type. Le nombre de mises en chantier devrait atteindre 52 400 en 2007 puis glisser à 48 420 en 2008, après quoi il poursuivra sa descente pour s'établir à 43 000 en 2011 – un niveau de 17,9 % inférieur à celui de 2007.

Nouveau-Brunswick

Entre 2008 et 2011, la croissance économique de la province sera favorisée par des investissements soutenus, en particulier dans des projets énergétiques de grande envergure. L'importante remise à niveau de la seule centrale nucléaire du Nouveau-Brunswick, la construction d'un terminal de gaz naturel liquéfié et le projet de raffinerie annoncé récemment à Saint John sont de bon augure pour l'économie provinciale. Par contre, la vigueur du dollar canadien et les prix élevés de l'énergie donneront du fil à retordre aux fabricants et aux exportateurs. Sous l'effet de l'urbanisation, l'accélération de la construction résidentielle continuera de se concentrer de plus en plus dans les grandes villes de la province, comme Moncton, Saint John et Fredericton. En général, la population augmentera modestement, et les mouvements migratoires vers l'Ouest canadien s'atténueront quand la construction de la future raffinerie sera définitivement approuvée et qu'elle commencera pour de bon. En conséquence, l'activité sur le marché de l'habitation sera relativement stable au cours de la période visée par les prévisions. Le nombre total de mises en chantier devrait demeurer autour de 3 700 en 2008 et en 2009, après quoi il rebondira pour atteindre 4 000 en 2011.

Nouvelle-Écosse

L'économie et l'emploi devraient continuer de progresser à un rythme modéré jusqu'en 2011. L'expansion du secteur des services en Nouvelle-Écosse contribuera encore considérablement au rendement général de l'économie. Ce sont les investissements soutenus dans les technologies de l'information, le commerce de détail, les finances et le transport qui apporteront le plus à la croissance globale de la province. En outre, la Nouvelle-Écosse devrait bénéficier de l'augmentation des investissements qui est prévue dans le secteur de l'énergie à Terre-Neuve-et-Labrador et au Nouveau-Brunswick.

Les perspectives de croissance pourraient être ravivées encore davantage par des investissements dans divers projets d'exploitation des ressources énergétiques au large des côtes, comme le champ gazier Deep Panuke et le terminal de gaz naturel liquéfié de Keltic. Si au moins un de ces projets est mis en branle, il se pourrait que l'augmentation du PIB provincial s'accélère et qu'une révision à la hausse des prévisions soit de mise.

L'activité sur le marché de l'habitation, qui a atteint récemment son sommet cyclique, continuera de ralentir graduellement. De 4 525 en 2008, le nombre total de mises en chantier devrait diminuer et se fixer à 4 250 en 2011. Il maintiendra un certain niveau grâce à l'intensification persistante de la production de gros ensembles résidentiels, puisque le profil démographique de la province continue de favoriser l'aménagement de logements à un seul étage.

Île-du-Prince-Édouard

De 2008 à 2011, l'économie de l'île va continuer de croître modérément. Les secteurs qui contribueront le plus à sa progression sont le tourisme, l'agriculture et la pêche. La province ne cesse d'élaborer de nouvelles stratégies en vue d'augmenter l'apport global de l'industrie touristique au PIB de l'Île-du-Prince-Édouard. Les secteurs de l'information, des technologies et de l'aérospatial sont en expansion, et ils devraient se développer encore davantage à mesure que l'économie provinciale continuera de se diversifier afin de ne plus dépendre autant des industries primaires.

Les perspectives d'accroissement démographique sont positives. En effet, de nombreuses autres personnes retourneront ou viendront s'établir à l'Île-du-Prince-Édouard, où le rythme de vie est fort différent en raison du cadre rural qu'offrent la plupart des régions de la province. Le désir de vivre près de l'océan ou à proximité d'aménagements récréatifs atténuera l'essor que connaît le marché de l'habitation dans les deux principales villes. Ainsi, le nombre total de mises en chantier diminuera quelque peu et passera de 630, en 2008, à 575, en 2011.

Terre-Neuve-et-Labrador

Le gouvernement de Terre-Neuve-et-Labrador compte transformer la région – riche en ressources mais criblée de dettes – en une province prospère, en s'associant au secteur privé dans tous les grands projets énergétiques à venir. En conséquence, lors de récentes négociations visant à conclure des ententes concernant Hebron et White Rose (expansion), il a amélioré sa position au chapitre des redevances. Si tout va bien, cela lui permettra d'en tirer des bénéfices à plus long terme. Par contre, Terre-Neuve-et-Labrador a encore du mal à redresser sa situation budgétaire. Les mesures de compression demeureront donc nécessaires pendant la période à l'étude.

Les préoccupations liées à l'industrie de la pêche continuent de menacer l'économie des régions rurales. En revanche, quelques projets d'investissement de capitaux dans les secteurs de l'énergie et des mines aideront à favoriser une certaine croissance en dehors de St. John's. L'amélioration subséquente des perspectives économiques devrait atténuer les pertes démographiques résultant des soldes migratoires négatifs qui se succèdent et de la décroissance naturelle de la population. En conséquence, la demande de logements devrait demeurer forte au cours de la période visée par les prévisions. Après une augmentation de plus de 7 % en 2007, le nombre total de mises en chantier devrait accuser une légère baisse en 2008 et s'établir à 2 325. Il amorcera ensuite une remontée graduelle qui le portera à 2 400 en 2011.

Colombie-Britannique

Aperçu

Les mises en chantier seront nombreuses

La vigueur du marché de l'habitation fera en sorte que le nombre de mises en chantier et de reventes restera considérable en 2008, même s'il diminuera quelque peu. Les facteurs soutenant la demande seront en partie tempérés par la montée des charges de remboursement hypothécaire, elle-même attribuable à la hausse du prix des habitations et à la légère majoration des taux d'intérêt. Toutefois, pour compenser ces dernières augmentations, certains acheteurs choisiront des périodes d'amortissement plus longues.

Après avoir été énorme au cours des deux dernières années, la demande de logements pour propriétaire-occupant régresse doucement tout en demeurant à de hauts niveaux. Elle est stimulée notamment par des taux de chômage se rapprochant des creux records, un fort développement de l'emploi, une progression des salaires, des taux hypothécaires relativement bas et une immigration accrue.

En 2008, pour la septième année de suite, l'économie de la Colombie-Britannique croîtra à un rythme supérieur à la moyenne. Le dynamique marché intérieur, soutenu notamment par les dépenses de consommation, les investissements dans la construction résidentielle et non résidentielle, et les investissements des entreprises dans les machines et le matériel, sera le principal moteur de la croissance économique. Celle-ci sera toutefois limitée par le commerce : la valeur élevée du dollar canadien favorise les importations destinées aux entreprises et aux consommateurs et nuit aux exportations. Le ralentissement de la construction résidentielle aux États-Unis fera diminuer encore davantage les exportations provinciales de bois d'œuvre.

Les personnes qui migreront en Colombie-Britannique alimenteront elles aussi la demande de logements. La province viendra au deuxième rang pour ce qui est de la croissance démographique, après l'Alberta. L'augmentation de la migration interprovinciale, qui avait débuté au milieu de 2003, se poursuivra jusqu'à la fin de 2008. Les possibilités d'emploi et le bas taux de chômage exerceront leur attrait sur les habitants des autres provinces. La Colombie-Britannique restera en outre une destination de choix pour les étrangers venant s'installer au pays, qui constituent la principale source d'expansion démographique dans la province.

En détail

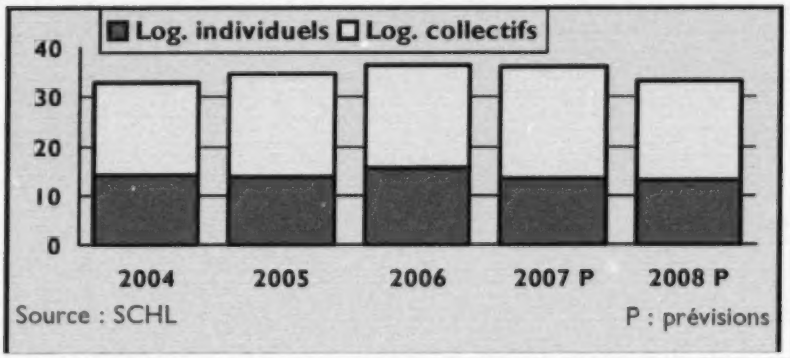
Mises en chantier, logements individuels : En 2007 et en 2008, les mises en chantier de maisons individuelles diminueront. Les coûts des terrains et de la construction progresseront et feront ainsi monter les prix des habitations. Par ailleurs, la hausse des inscriptions diversifiera l'offre de logements existants dans des quartiers déjà établis. L'écart entre le prix des maisons neuves et le prix des maisons de revente se creusera.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs atteindront en 2007 leur plus haut niveau en 13 ans, à savoir 22 600 unités. Les plus nombreuses demeureront celles d'appartements en copropriété. On prévoit que les constructeurs commenceront très peu de logements locatifs, même si les taux d'inoccupation des immeubles locatifs sont faibles. Une légère baisse est prévue pour 2008, mais le cumul annuel dépassera néanmoins le cap des 20 000 unités pour une quatrième fois d'affilée.

Reventes : La montée des charges de remboursement hypothécaire modérera la demande de logements existants, d'où un fléchissement des reventes l'an prochain. Les accédants à la propriété et les acheteurs ayant un avoir propre modeste verront leurs choix diminuer en raison de l'augmentation des taux hypothécaires et des prix des habitations. En 2008, 93 750 reventes S.I.A.[MD] seront conclues, ce qui représente un recul de 6,7 %.

Prix : Les prix des logements existants progresseront plus rapidement que l'inflation malgré un accroissement des inscriptions. Cette année, le prix S.I.A.[MD] moyen devrait grimper de 12,1 %. En 2008, la hausse sera moins prononcée. En effet, à cause du nombre accru d'inscriptions et du ralentissement des reventes, l'équilibre entre l'offre et la demande sera rétabli sur le marché de l'existant. Le prix S.I.A.[MD] moyen atteindra 464 500 $ l'an prochain, ce qui correspond à une augmentation de 6,0 % par rapport au prix prévu pour 2007.

Mises en chantier, C.-B. (en milliers)



Source : SCHL

P : prévisions

Faits saillants au niveau provincial

Les faibles taux d'intérêt, la croissance de l'économie et les importants gains au chapitre de l'emploi au cours des cinq dernières années sont trois grands facteurs ayant contribué à une augmentation du taux de propriétaires-occupants en Colombie-Britannique. Selon les données du Recensement de 2006, 70 % des ménages de la province étaient propriétaires du logement qu'ils occupaient, comparativement à 67 % cinq ans plus tôt. La proportion s'établissait à 65 % dans la région métropolitaine de recensement de Vancouver, où les prix des habitations sont élevés, et à 77 % à Kelowna.

Alberta

Aperçu

La migration et la croissance de l'emploi diminueront en regard des niveaux records

En 2007, l'Alberta perdra temporairement son titre de chef de file des provinces pour ce qui est de l'expansion économique, même si celle-ci demeurera vive. Après avoir bondi de 6,8 % en 2006, le PIB croîtra de 4,5 % cette année et de 3,8 % en 2008. Les gains au chapitre de la migration et de l'emploi enregistrés l'an dernier continueront de stimuler les dépenses de consommation, mais le rythme de la croissance ralentira par suite de l'escalade du coût de la vie et de l'absence de « primes à la prospérité ». La croissance sera également restreinte par le marché du gaz naturel, où le fléchissement des cours et la flambée des frais d'exploitation se sont soldés par une chute des travaux de forage. En revanche, le prix élevé du pétrole brut fera en sorte que les investissements dans les sables bitumineux, qui se comptent en milliards de dollars, se poursuivront, d'où un accroissement de la production de pétrole brut à partir de cette source non traditionnelle.

Même si sa performance économique est excellente, l'Alberta ne réussit plus à attirer autant de migrants. L'ascension des coûts de logement dans la province et l'amélioration de la conjoncture en Colombie-Britannique et en Saskatchewan incitent bien des ménages de récents migrants à retourner dans leur province d'origine. Par conséquent, l'Alberta devra réussir à intéresser des personnes provenant de ses voisines plus à l'Est ou de pays étrangers pour augmenter sa population. Après s'être élevé à un niveau record de 86 255 en 2006, le solde migratoire descendra à 65 000 en 2007 et à 56 000 en 2008.

Le repli du solde migratoire et la proportion inégalée de personnes occupées feront en sorte que l'augmentation du nombre de travailleurs albertains égalera difficilement celle observée les deux dernières années. Après avoir enregistré des hausses de près de 5 % en 2006 et en 2007, l'emploi ne croîtra que de 2,1 % l'an prochain; il s'agira du deuxième taux d'augmentation parmi les plus pas à être relevés ces quinze dernières années. Malgré tout, ce n'est pas là un signe d'un affaiblissement du marché du travail. La province affichera toujours le plus faible taux de chômage au pays (3,5 %), ce qui se traduira par des pressions supplémentaires sur les salaires et par un haut taux de création d'emplois à plein temps.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le repli de la construction de maisons individuelles entraînera une diminution du total des mises en chantier de logements cette année et l'an prochain. La récente escalade des coûts de production sera un des principaux facteurs à l'origine de la baisse observée dans ce segment, mais le recul du bilan migratoire ainsi que la forte remontée des inscriptions courantes de propriétés existantes joueront également un rôle. Après avoir atteint un niveau record de 31 835 unités en 2006, les mises en chantier de maisons individuelles régresseront de 11,3 % cette année. En 2008, 25 250 logements de ce type seront commencés; il s'agit là d'une diminution de 10,6 % et du plus bas résultat en quatre ans.

Mises en chantier, logements collectifs : L'activité dans le segment des collectifs sera alimentée par les acheteurs à la recherche d'une option de rechange aux maisons individuelles, considérées trop chères. En 2007, 19 500 mises en chantier de logements collectifs seront relevées – un sommet inégalé en 26 ans. La diminution de la migration et l'accumulation des stocks se traduiront par un repli de 12,8 % en 2008. La proportion que représentent les mises en chantier de collectifs sur l'ensemble des mises en chantier sera toutefois maintenue à 40 %; elle égalera ainsi celle de 2007, qui était la plus forte depuis 1982.

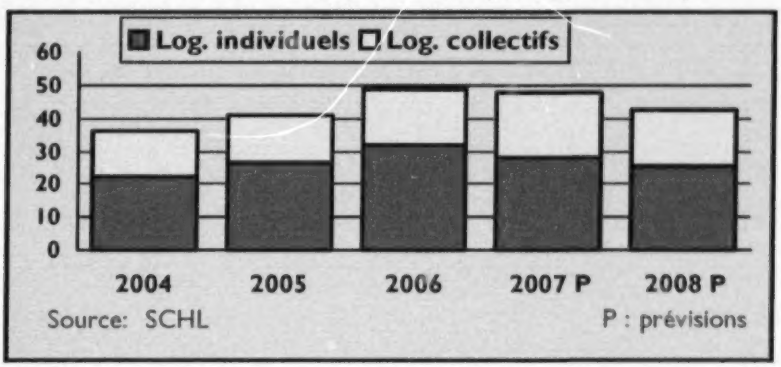
Reventes : Grâce à une puissante hausse d'activité au cours de la première moitié de 2007, 74 000 reventes seront conclues cette année, ce qui équivaut presque au record enregistré l'an dernier. Les ventes ont atteint un sommet au printemps, les ménages ayant devancé leur achat par crainte que les prix n'augmentent encore et que les taux hypothécaires soient majorés. Depuis, toutefois, un bond des inscriptions a ralenti considérablement la croissance des prix, et les acheteurs ne sont plus aussi pressés de passer à l'action. Par conséquent, les ventes diminuent actuellement. Cette tendance se maintiendra en 2008 puisque la migration régressera. Les ventes se replieront donc de 5 % l'an prochain pour se chiffrer à 70 000.

Prix : En 2006, le prix de revente moyen a progressé à un rythme record de 31 % en Alberta. Cette année, il augmentera de 24 % pour s'élever à 355 000 $, à la faveur essentiellement de sa vive progression au cours du premier semestre. Depuis juillet, on assiste à une importante remontée des inscriptions courantes et à une contraction de la demande, d'où un repli considérable du taux de croissance des prix. Dans ces conditions, celui-ci atteindra à peine 7 % en 2008, ce qui représente le plus faible gain annuel en quatre ans.

Faits saillants au niveau provincial

En Alberta, les ventes de logements existants devraient être aussi nombreuses cette année que l'an dernier, mais certains facteurs donnent à penser que la conjoncture de 2006 et celle de 2007 ne pourraient être plus différentes. L'an passé, les inscriptions courantes sur certains marchés, comme ceux de Calgary et d'Edmonton, étaient au plus bas, ce qui entraîné des surenchères et des ventes pour un prix supérieur à celui demandé. Cet important écart entre l'offre et la demande, conjugué à un nombre record de transactions, a donné lieu à la plus forte croissance de prix jamais enregistrée. Depuis, l'offre de logements existants a atteint des sommets inégalés. À l'été 2007, les inscriptions courantes ont plus que doublé à Calgary et bondi de 300 % à Edmonton par rapport aux chiffres correspondants de 2006.

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



Source: SCHL

P : prévisions

Saskatchewan

Aperçu

C'est au tour de l'économie de la Saskatchewan d'être sous les feux de la rampe

L'économie de la Saskatchewan est rapidement en train de devenir l'une des économies provinciales les plus performantes du Canada. Après avoir stagné en 2006, l'économie de la province croîtra de 4,3 % en 2007; il s'agira de sa plus forte expansion depuis 1997. L'année prochaine, sa progression devrait être de 3,7 %.

L'essor du secteur des ressources naturelles alimentera le développement économique tout au long de 2008. La production de potasse, qui avait accusé un important repli en 2006, semble en voie d'enregistrer une augmentation record cette année, grâce à la capacité accrue et aux prix plus forts. Le prix élevé de l'uranium et du pétrole brut aura également un effet stimulant sur ces marchés, et ce, même si le niveau de production n'a pas beaucoup changé. Par ailleurs, l'économie sera soutenue par la consommation des particuliers, qui profite de la poussée du solde migratoire et de l'emploi ainsi que de la réduction de deux points de pourcentage appliquée au taux de la taxe de vente provinciale en 2006. Quant au niveau des mises en chantier d'unités résidentielles, il se hissera à un sommet inégalé en 20 ans, contribuant donc lui aussi à améliorer le PIB au cours des deux années visées par les prévisions.

Le marché de l'habitation récolte les fruits de sa campagne accrocheuse visant à favoriser l'immigration. Bon nombre des immigrants sont des Saskatchewanais qui rentrent chez eux après avoir vécu quelques années en Alberta. Certains reviennent pour obtenir un travail ou une meilleure qualité de vie; d'autres veulent tout simplement réaliser un gain sur l'appréciation de la valeur de leur propriété en Alberta et bénéficier du fait qu'en Saskatchewan, le coût de la vie et le prix des logements sont nettement plus bas. Le solde migratoire de la province devrait augmenter de 8 500 personnes en 2007 et de 4 800 personnes en 2008, ce qui viendra mettre un terme à une période de décroissance ayant duré 22 ans.

Les gains migratoires de la Saskatchewan se répercutent rapidement sur la population active. Il semble que l'emploi progressera de 2,1 % cette année – un rythme qui n'a pas été observé depuis 10 ans. Malgré ces gains, la province restera aux prises avec des pénuries de main-d'œuvre. Le taux de chômage, qui se situe autour de 4,2 % en Saskatchewan, n'a jamais été aussi bas en 25 ans; il est l'un des plus bas du pays. En raison du contexte de plein emploi, le rythme de création d'emplois ne croîtra que de 1,9 % en 2008.

En détail

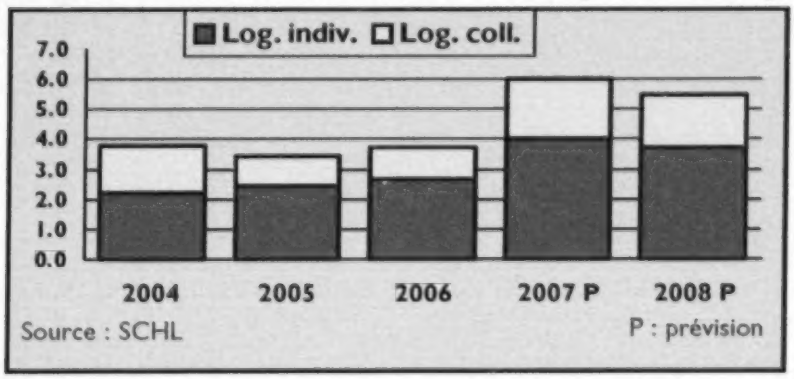
Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles devraient atteindre la barre des 4 000 en 2007 – un sommet inégalé depuis 1983. Elles feront un bond impressionnant, de 49 %, par rapport à 2006; ce sera le gain le plus imposant qu'ait enregistré une province au cours des 15 dernières années. Compte tenu de la conjoncture économique et démographique, le niveau des mises en chantier demeurera élevé l'an prochain. Toutefois, les pénuries de travailleurs qualifiés, la flambée des prix et l'accumulation des stocks sur le marché de la revente auront un effet modérateur sur la production. Pour ces raisons, le nombre de maisons individuelles commencées descendra à 3 750 en 2008.

Mises en chantier, logements collectifs : Le niveau des mises en chantier de logements collectifs grimpera de 95 % pour s'élever à 2 000 unités en 2007, ce qui ne s'était pas vu depuis 1985. Même si près de la moitié des nouvelles unités seront recensées à Saskatoon, c'est Regina qui connaîtra l'augmentation la plus marquée : cette année, les mises en chantier seront plus de deux fois plus nombreuses qu'en 2006. L'an prochain, on prévoit que leur nombre descendra à 1 750 unités, car les constructeurs s'affaireront d'abord à achever les ensembles commencés en 2006 et en 2007.

Reventes : Bien que le niveau des stocks ait atteint un creux sans précédent, les ventes de propriétés existantes seront soutenues par un gonflement de la demande. En 2007, elles bondiront de 33 % – du jamais vu – et se fixeront à 12 150, établissant ainsi un nouveau record. En 2008, le volume des transactions diminuera, sous l'effet de l'escalade des prix et d'un affaiblissement de la demande venant des spéculateurs; il devrait s'établir à 11 600.

Prix : Vu la pénurie d'inscriptions courantes et la demande exceptionnellement vive, le prix de revente moyen grimpera de 29 % en 2007; il s'agira de la plus forte augmentation jamais enregistrée. À Saskatoon, le prix moyen bondira de presque 45 %; à Regina, sa progression sera moins percutante, soit de 21 %. Le volume des nouvelles inscriptions a déjà commencé à s'accroître dans les grands centres. Le choix plus vaste de logements ralentira la hausse des prix, qui avoisinera 14 % en 2008.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



Source : SCHL

P : prévision

Faits saillants au niveau provincial

Les grands promoteurs fonciers ont été témoin d'un raffermissement formidable de la demande de terrains, si bien que tous les terrains disponibles ont trouvé preneur avant la fin juin. Puisque les terrains viabilisés sont rares, leur prix a monté en flèche, ce qui a incité certains constructeurs à s'intéresser à des zones situées à l'extérieur des limites des villes de Regina et de Saskatoon, comme en fait foi le nombre accru de mises en chantier dans la périphérie de ces deux centres. En effet, les mises en chantier de maisons individuelles ont augmenté de près de 52 % dans la périphérie de Regina, et de quasiment 100 % dans celle de Saskatoon.

Manitoba

Aperçu

Le secteur de la construction stimule la croissance

Selon les prévisions, l'économie du Manitoba croîtra de 3,0 % cette année et de 3,1 % l'an prochain, ce qui représente un rythme supérieur à la moyenne canadienne. En 2008, ce sera la cinquième année de suite qu'elle affiche une expansion d'au moins 2,5 % – du jamais vu.

Les dépenses en immobilisations seront un important moteur de la croissance tout au long de 2007 et de 2008. Parmi les ouvrages d'envergure en cours figurent la centrale hydro-électrique Wuskwatim, d'une valeur de 1,3 milliard de dollars, la nouvelle tour de bureaux de Manitoba Hydro, l'agrandissement du canal de dérivation de la rivière Rouge, ainsi que la nouvelle aérogare à l'aéroport international de Winnipeg. Le secteur de la fabrication alimentera lui aussi le développement économique, car il sera soutenu par les secteurs des autobus et de l'aérospatiale, qui sont en plein essor. Le prix élevé des céréales, du bétail et du porc fait monter les recettes agricoles. De même, l'augmentation des prix des métaux communs a entraîné une intensification de la production minière. D'ailleurs, celle-ci deviendra encore plus abondante en 2008 puisqu'elle profitera d'une hausse d'activité dans les mines de nickel et d'or.

Grâce à la vigueur de la migration nette, plus de 13 000 personnes s'ajouteront à la population manitobaine d'ici la fin de 2008; il s'agira là d'un gain migratoire sans précédent pour une période de deux ans. Le programme Candidats du Manitoba attirera un nombre record d'immigrants internationaux, tandis que l'émigration interprovinciale ralentira. Depuis 2003, la province a perdu plus de 15 000 résidents au profit de l'Alberta, qui accueille à elle seule les trois quarts des émigrants manitobains. Étant donné que les différences entre les provinces s'estompent au chapitre de l'expansion économique mais s'accentuent lorsqu'il est question du prix des habitations, les déplacements vers l'Alberta devraient s'atténuer.

Les gains migratoires faciliteront la croissance de l'emploi durant tout l'horizon prévisionnel. Le nombre moyen d'emplois progressera de 1,4 % cette année, ce qui constituera sa plus forte hausse depuis 2002. Malgré cet excellent résultat, la faiblesse du taux de chômage au Manitoba permet de penser que les pénuries de travailleurs vont persister. Par conséquent, l'emploi n'avancera que de 1,1 % l'an prochain.

En raison des facteurs susmentionnés, le nombre de mises en chantier d'habitations montera à 5 750 en 2007 – un sommet inégalé en 20 ans. En 2008, il glissera à 5 600 logements, un niveau qui demeure néanmoins bien supérieur à la moyenne.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les constructeurs manitobains devraient couler les fondations de 3 750 maisons individuelles cette année, et de 3 800 autres l'an prochain; ils n'ont pas affiché un tel niveau d'activité depuis 21 ans. En 2007, la hausse proviendra des mises en chantier effectuées à l'extérieur des limites de la ville de Winnipeg, étant donné que les terrains viabilisés sont rares sur le territoire municipal. L'an prochain, on observera la situation inverse : la construction sera plus importante à Winnipeg qu'en périphérie, grâce à une amélioration de l'offre de terrains à Waverly West.

Mises en chantier, logements collectifs : Le niveau des mises en chantier de collectifs atteindra un pic de 2 000 unités cette année, avant de descendre à 1 800 l'an prochain. La demande de logements en copropriété restera élevée tout au long de 2008, en particulier à Winnipeg, où la montée constante du prix des maisons individuelles incite certains acheteurs à opter pour un logement collectif, moins cher. Même si on prévoit une baisse générale de l'activité en 2008, le nombre de logements collectifs commencés dans la province représentera près du double de la moyenne des 10 années précédentes.

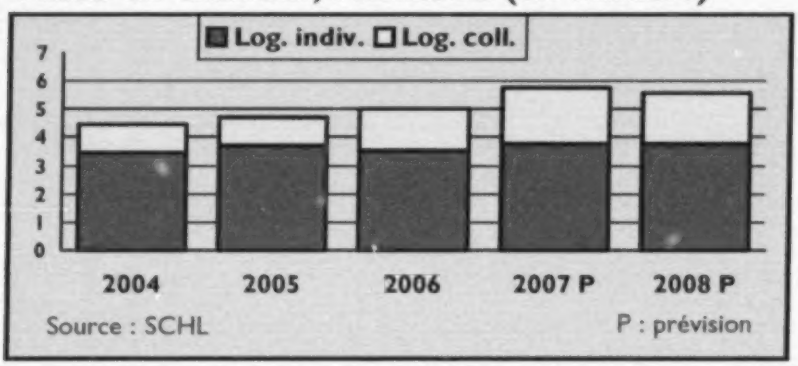
Reventes : Sous l'effet de la forte demande venant des accédants à la propriété et des propriétaires voulant acquérir une habitation d'un cran supérieur, les ventes de logements existants s'accroîtront de 7 % au Manitoba en 2007 pour se chiffrer à 13 950. En dépit du fait que l'offre sera plus étoffée en 2008, les hausses successives des prix pourraient limiter le choix offert aux accédants et aux acheteurs disposant d'un avoir propre peu élevé, et donc ralentir la progression des ventes l'an prochain. Celles-ci devraient être au nombre de 14 000 en 2008 : ce sera la septième année d'affilée que le record des ventes est battu.

Prix : En 2007, pour une cinquième année de suite, le prix de revente des logements montera d'au moins 10 % au Manitoba. En raison d'une demande exceptionnellement vive et d'une pénurie d'inscriptions, le prix moyen grimpera de 12 % cette année; il atteindra 168 000 $. L'an prochain, les inscriptions courantes augmenteront et les acheteurs auront davantage de choix, si bien que la croissance des prix sera plus modeste, soit de 8 %.

Faits saillants au niveau provincial

Au Manitoba, les personnes qui souhaitent acheter une habitation neuve se heurtent à des hausses de prix sans précédent. Selon le plus récent Indice des prix des logements neufs (IPLN), les coûts de construction ont bondi de 16 % sur un an; c'est presque le double du taux observé en 2006. Le coût accru des terrains est le facteur qui a le plus contribué à cette poussée, car la valeur de la composante « terrain seulement » de l'IPLN s'est appréciée de 45 % en l'espace de douze mois. Comme l'offre de terrains disponibles deviendra plus abondante au cours de la prochaine année, il devrait s'exercer moins de pressions haussières sur les coûts associés à la construction d'une habitation en 2008.

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



Ontario

Aperçu

La demande de logements collectifs stimulera la construction résidentielle dans la province

Les perspectives de stabilité économique contribueront à soutenir la fermeté de la demande de logements en Ontario. Le nombre de mises en chantier d'habitations restera au-dessus de la moyenne puisqu'il s'établira à 67 700 cette année et à 68 175 l'an prochain. Le marché ontarien des logements existants, où les prix sont moins chers que sur le marché du neuf, affichera quant à lui des niveaux d'activité inégalés et obtiendra une part de plus en plus importante des achats de propriétés. Le prix élevé des maisons individuelles neuves, le choix plus vaste sur le marché de l'existant ainsi que l'offre restreinte de terrains à vocation résidentielle contribueront à la vigueur du marché de l'existant.

En 2007 et en 2008, l'économie de la province progressera de 2 à 2,5 %, ce qui est inférieur à la moyenne sur 10 ans (3,5 %). Cette année et l'an prochain, le secteur des biens continuera d'exercer un effet négatif sur le développement économique de l'Ontario. Ce phénomène s'explique en grande partie par l'appréciation du dollar canadien. Des données sur la conjoncture régionale indiquent en revanche que les fabricants s'adaptent graduellement à la force du dollar. Au premier trimestre, les constructeurs automobiles et leurs fournisseurs de pièces ont accru leur production pour la première fois en six trimestres. Les mises à pied se poursuivent dans les industries productrices de biens qui offrent des salaires relativement élevés, mais le secteur des services, qui est alimenté par les consommateurs et qui a pris de la vigueur en Ontario, continuera de récupérer une partie de ces travailleurs. Les bas taux d'intérêt, la confiance des consommateurs et l'amélioration du revenu favoriseront les dépenses de consommation, la demande intérieure et la croissance dans la province.

L'écart entre les progrès économiques enregistrés dans l'Ouest canadien et ceux réalisés dans le Centre du Canada rapetissera, ce qui devrait faire en sorte que le nombre d'Ontariens émigrant dans l'Ouest fléchira graduellement. Même si la croissance de la population ontarienne sera largement tributaire de la migration internationale, le taux d'immigrants étrangers ayant choisi de s'établir dans cette province plutôt qu'ailleurs au Canada a baissé récemment.

En détail

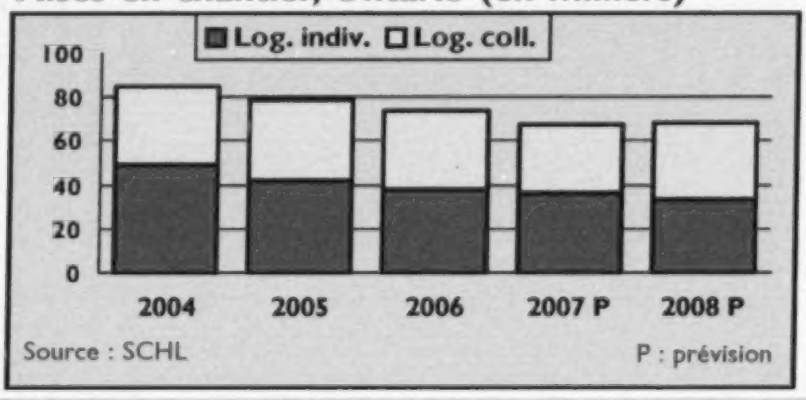
Mises en chantier, logements individuels : Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles descendra à 36 875 en 2007 et à 33 425 en 2008. Malgré l'accroissement rapide de la population dans la mi-quarantaine, qui préfère les habitations de faible densité, la demande de maisons individuelles de prix relativement élevé régressera légèrement. En raison du resserrement récent des conditions sur le marché de la revente, le ralentissement de la construction de maisons individuelles sera plus graduel.

Mises en chantier, logements collectifs : Compte tenu de la vigueur des ventes d'appartements, les constructeurs accusent sans doute un grand retard dans la mise en chantier des logements vendus sur plan. Alors, même si les mises en chantier vont diminuer quelque peu cette année, pour se chiffrer à 30 825, leur nombre remontera en 2008 : il atteindra 34 750. La quantité appréciable d'accédants à la propriété envisageant d'acheter une habitation de prix modeste contribuera à alimenter la forte demande d'appartements et de maisons en rangée.

Reventes : Les ventes de logements existants conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® battront le record établi en 2004 : 214 350 transactions seront conclues cette année, et 206 250, l'an prochain. Offrant un choix plus abondant dans des fourchettes de prix plus larges, le marché de la revente atteindra de nouveaux sommets. Une légère hausse des frais de possession fera baisser le volume des ventes en 2008, mais seulement un peu.

Prix : En Ontario, le prix S.I.A.® moyen montera de 6,2 % en 2007 et de 3,3 % en 2008. Comme les conditions se sont resserrées sur le marché de la revente, les prix progresseront pour l'instant plus rapidement que l'inflation. Or, en raison du nombre accru d'inscriptions, le marché de la revente est plus équilibré. La pression sur le prix des habitations devrait donc diminuer à long terme.

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



Source : SCHL

P : prévision

Faits saillants au niveau provincial

L'Ontario aurait-elle tendance à souffrir du « syndrome hollandais », commun dans les années 1970, et quel effet cela aura-t-il sur le marché de l'habitation de la province? L'expression « syndrome hollandais » a été créée dans les années 1970 pour décrire l'expérience que vivaient alors les Pays-Bas, dont le secteur de l'énergie était en plein essor et la devise, en hausse, deux facteurs qui ont déclenché un ralentissement du secteur manufacturier et de l'économie en général. L'Ontario n'en est pas là toutefois, et ce, pour deux raisons importantes. D'une part, grâce à la vigoureuse demande intérieure qui alimente un dynamique secteur des services, l'économie de la province n'est pas sur la voie de la récession. D'autre part, le secteur de la production de biens est touché autant aujourd'hui par des changements structurels liés à une concurrence mondiale accrue que par des facteurs conjoncturels liés à l'appréciation des cours du pétrole et du dollar canadien. Comme la contribution du secteur des services au PIB continue de s'accroître, les marchés du travail et de l'habitation s'adapteront plus graduellement aux bouleversements externes.

Québec

Aperçu

Les facteurs fondamentaux soutiendront le marché jusqu'à la fin de 2008

La croissance économique récente, les conditions d'emprunt favorables et les effets persistants du vieillissement de la population devraient stimuler les mises en chantier d'habitations : plus de 52 000 logements seront commencés en 2007, et 48 000 autres l'année suivante. Les dépenses de consommation et les investissements continueront d'être les moteurs de la croissance économique. En effet, étant donné que la progression de l'emploi s'accélère, les revenus ont également augmenté et le revenu disponible s'est accru, ce qui a incité les gens à consommer davantage. Comme le dollar canadien s'apprécie, le secteur privé devrait recommencer à investir et le gouvernement de la province entreprend plusieurs grands projets visant à améliorer les infrastructures. Le dollar canadien fort et la concurrence étrangère croissante devraient toutefois nuire encore davantage aux exportateurs québécois. Le secteur des services connaîtra de bons résultats, mais la compétitivité du secteur de la fabrication diminuera en raison du dollar élevé. On s'attend donc à ce que le PIB augmente de quelque 2% cette année et l'an prochain et à ce que le taux de croissance de l'emploi s'établisse à 2,2 % en 2007 et à 1,6 % en 2008.

Comme les taux d'intérêt restent exceptionnellement bas, la gamme de plus en plus large d'instruments financiers offerts aux consommateurs devrait également faciliter l'achat de propriétés au cours des prochaines années et peut-être encourager certains ménages à aller de l'avant dans leurs projets d'achat.

L'immigration devrait s'intensifier un peu plus rapidement, car la conjoncture économique est favorable et que les objectifs du gouvernement en matière d'immigration pourraient augmenter. Ces gains seront en partie atténués par un solde migratoire interprovincial négatif d'ici la fin de 2008. Par ailleurs, le vieillissement de la population continuera d'alimenter la demande de logements en copropriété et d'appartements pour retraités.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La conjoncture économique et le contexte financier décrits ci-dessus devraient favoriser la construction de maisons individuelles. La demande dans ce segment devrait également être stimulée par l'offre quelque peu limitée sur le marché de la revente. Cependant, le déplacement constant de la demande vers le segment des logements collectifs, qui coûtent moins cher et sont de plus en plus recherchés, devrait continuer de nuire à la demande de logements individuels neufs. Les constructeurs devraient couler les fondations d'environ 23 000 unités en 2007, à peu près 21 000 autres en 2008.

Mises en chantier, logements collectifs : Le vieillissement de la population continuera d'alimenter la demande de copropriétés et de logements situés dans des résidences pour personnes âgées. Le coût abordable de ce type de logements y sera également pour quelque chose. Après avoir été intense en 2007 – près de 30 000 unités ont été mises en chantier cette année –, l'activité dans le segment des collectifs va ralentir en 2008, à cause de la hausse des taux d'inoccupation dans plusieurs régions de la province : quelque 27 000 unités devraient être commencées l'an prochain.

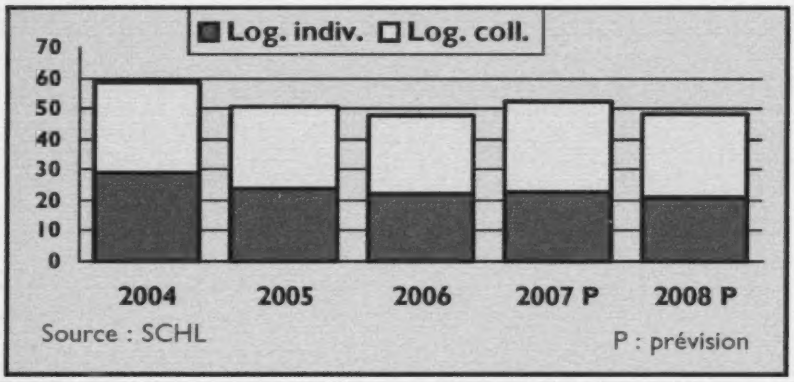
Reventes : Tout comme le segment des maisons individuelles neuves, le marché de la revente bénéficiera de la conjoncture. Il sera soutenu également par la demande de logements en copropriété, qu'il s'agisse de maisons en rangée ou d'appartements. Les ventes conclues par l'entremise du Service inter-agences® (S.I.A.®) devraient se chiffrer à environ 81 000 en 2007 comme en 2008.

Prix : En 2007, la baisse des stocks de logements existants et la demande soutenue de ce type d'habitations font en sorte que le marché redevient favorable aux vendeurs. Les prix devraient donc augmenter de plus de 6 % en 2007. En 2008, le fléchissement de la demande devrait ralentir la croissance des prix, qui oscillera autour de 3 %. Le prix S.I.A.® moyen devrait alors s'établir à près de

Faits saillants au niveau provincial

Dans les petites villes du Québec, l'activité devrait demeurer vive dans le secteur de la construction résidentielle au cours des prochaines années. On prévoit d'ailleurs qu'en 2007, le nombre de mises en chantier dans des agglomérations comme Saint-Jean-sur-Richelieu et Drummondville dépassera celui qui sera enregistré dans plusieurs villes de plus grande taille. Le fait que les prix y sont plus abordables et l'économie plus prospère explique en partie cette disparité, mais un autre facteur y a contribué énormément : la forte construction de résidences pour retraités – laquelle n'a rien d'étonnant, vu le vieillissement de la population, ainsi que l'offre et la demande dans ce segment. Il y a de cela à peine trois ans, des résidences pour retraités comptant au total quelque 250 unités ont été mises en chantier dans des villes dont la population se situe entre 10 000 et 99 999 habitants. D'ici la fin de 2007, on devrait facilement avoir dépassé les 1 000 mises en chantier. Les logements nouvellement construits sont des appartements locatifs autonomes, offrant différentes commodités, destinés aux personnes âgées qui n'exigent pas de services de santé ou qui en ont très peu besoin. Cependant, les ensembles de logements existants conçus pour cette clientèle dans ces villes sont surtout des maisons de chambres et non des appartements. Reste donc à savoir si l'offre arrivera à combler la demande dans les prochaines années.

Mises en chantier, Québec (en milliers)



Source : SCHL

P : prévision

Nouveau-Brunswick

Aperçu

Perspectives de croissance économique modérées

Les perspectives d'expansion de l'économie provinciale seront assombries par plusieurs facteurs qui posent des défis sur le plan économique, notamment l'appréciation du dollar canadien et la hausse des prix de l'énergie. Ces facteurs ont eu une incidence certaine sur les secteurs de la fabrication et des exportations, où les fermetures d'usines et de scieries ainsi que les baisses de production ont annulé les effets positifs de plusieurs projets d'envergure actuellement en cours.

L'activité dans le secteur de la construction non résidentielle va favoriser la croissance en 2007-2008, grâce à la poursuite des travaux au terminal de GNL et la remise à neuf de la centrale de Point Lepreau. La possibilité d'investissements supplémentaires dans le secteur de l'énergie de la région de Saint John stimule déjà l'activité sur le marché de l'habitation et pousse des gens qui s'étaient établis dans d'autres régions du Canada à revenir dans la province.

L'optimisme engendré par un certain nombre de projets dans le secteur de l'énergie pourrait se traduire par un renforcement du rôle de la province en tant que plaque tournante énergétique du Canada atlantique au cours des prochaines années. En raison de l'élévation continuelle des prix de l'énergie, les perspectives d'emploi dans la province dépendront de la capacité de déplacer sans cesse des travailleurs des secteurs liés à la fabrication et aux exportations vers celui des services. L'emploi progressera de 1,6 % en 2007 et de 1 % en 2008, les investissements de capitaux continuant de contribuer à la croissance.

On s'attend à ce que l'expansion économique se chiffre à 2,4 % en 2007, puis à ce qu'elle s'accélère légèrement pour atteindre 2,5 % en 2008.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Après avoir diminué pendant trois années d'affilée, les mises en chantier de maisons individuelles ont connu un redressement cette année, augmentant de 11,1 % en glissement annuel aux trois premiers trimestres de 2007. Une économie provinciale solide et des taux hypothécaires relativement bas continuent d'offrir des conditions favorables à la construction résidentielle. En conséquence, on peut s'attendre à ce que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles atteigne 2 550 en 2007, avant de descendre légèrement et de s'établir à 2 450 en 2008.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir été élevées l'an dernier, les mises en chantier de logements collectifs ont diminué de 6 % au cours des trois premiers trimestres de 2007. Saint John est le seul grand centre urbain de la province à avoir connu une hausse à ce chapitre. Celle-ci s'explique par le début de la construction de plusieurs ensembles relevant de l'Entente fédérale-provinciale concernant le logement abordable. On prévoit donc des baisses : le nombre de logements collectifs dont on entamera la construction se chiffrera successivement à 1 475, en 2007, et à 1 275, en 2008.

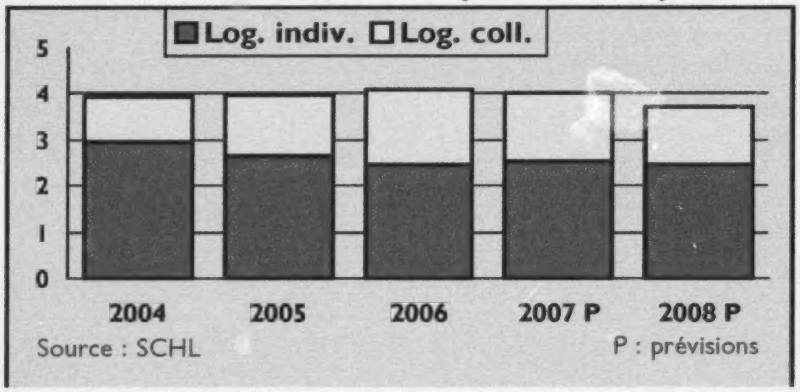
Reventes : L'importante augmentation du nombre de ventes d'une année à l'autre qu'on a enregistrée durant les premiers mois de 2007 s'est poursuivie, chacun des trois principaux centres de la province ayant affiché un taux de croissance à deux chiffres au terme du troisième trimestre. En conséquence, les ventes S.I.A.® devraient grimper à 7 975 en 2007, puis diminuer modérément et se chiffrer à 7 625 en 2008.

Prix : La croissance des prix se renforcera au Nouveau-Brunswick cette année, même si le nombre d'inscriptions se maintient à un niveau exceptionnellement élevé. On s'attend à ce que le prix moyen des habitations vendues par l'entremise du S.I.A.® monte à 136 500 $ en 2007, puis à 141 500 $ en 2008.

Faits saillants au niveau provincial

Le nombre croissant de résidents du Nouveau-Brunswick qui partent s'établir dans l'Ouest du pays a produit un resserrement du marché de l'emploi dans la province, en particulier dans les métiers spécialisés. Des signes laissant présager une pénurie dans certains secteurs, la construction résidentielle pourrait devoir relever le défi que posent des délais accrus, en plus de celui que représente la progression constante des coûts. Le marché de la revente a été favorisé par cette conjoncture, car un nombre croissant d'acheteurs éventuels optent pour un logement existant. Pour la période allant de janvier à septembre, les ventes S.I.A.® ont grimpé respectivement de 16,7 et de 28,5 % à Fredericton et à Saint John. L'autre grand centre urbain du Nouveau-Brunswick, c'est-à-dire l'agglomération de Moncton, suivait de près, puisque les ventes S.I.A.® d'habitations y ont augmenté de 11,1 % en glissement annuel. Dans ces centres, le solde migratoire positif, la vigueur exceptionnelle de l'emploi, l'augmentation des salaires et les taux hypothécaires relativement bas ont stimulé la demande de logements, ce qui a permis au marché résidentiel de maintenir son rythme d'activité.

Mises en chantier, N.-B. (en milliers)



Source : SCHL

P : prévisions

Nouvelle•Écosse

Aperçu

Perspectives de croissance économique modérées

La Nouvelle•Écosse continuera d'être aux prises avec d'importants défis à relever sur le plan de l'expansion économique, en raison des prix élevés de l'énergie et de la forte appréciation du dollar canadien en 2007.

Les perspectives de croissance demeurent favorables compte tenu de la progression des investissements dans le secteur non résidentiel, de la vigueur soutenue du secteur des services et des dépenses de consommation. Elles sont toutefois modérées par le fait que plusieurs projets importants en sont encore à l'étape de planification, notamment la mise en valeur du gisement de gaz Deep Panuke, le projet d'usine pétrochimique et de gaz naturel liquéfié, et les travaux de rénovation à effectuer à un terminal à conteneurs en eau profonde.

Le resserrement du marché du travail offre encore sa part de défis aux employeurs néo•écossais de toutes les tailles en raison de l'émigration des habitants de la province vers l'Alberta. La fermeture de plusieurs usines de fabrication continuera d'inciter certains Néo•Écossais à s'établir dans les provinces de l'Ouest, car l'activité dans le secteur de la fabrication continue de régresser à l'échelle de la Nouvelle•Écosse.

Plusieurs projets à réaliser dans la région de Halifax seront au cœur de la croissance économique de la Nouvelle•Écosse, tels que les projets d'expansion prévus par l'entreprise Research in Motion (RIM), à Bedford, et la création d'un certain nombre de centres d'appels dans les secteurs des finances et des services.

La décélération de la croissance de l'emploi et de la population, conjuguée au ralentissement de l'activité dans le secteur de l'habitation, pèsera sur l'expansion économique. Les perspectives de croissance s'amélioreront s'il y a concrétisation de l'un des projets prévus dans le domaine de l'énergie.

Le taux de croissance économique de la province évoluera à peine et s'établira à 2,3 % en 2007 et à 2,4 % en 2008.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Elles devraient diminuer et se chiffrer à 2 600 en 2007 et à 2 400 en 2008. Le resserrement du marché du travail continue d'exercer des pressions sur les salaires, ce qui entraîne une hausse du coût de la main•d'œuvre. Ce facteur, combiné à l'accroissement du prix des terrains et des coûts d'aménagement ainsi qu'à l'évolution des préférences des consommateurs, a contribué à l'ascension rapide des prix des habitations neuves et à une réduction ultérieure de la demande sur le marché du neuf. Malgré que la vigueur récente du marché de la revente ait quelque peu stimulé la construction résidentielle, le marché des logements existants suscite encore beaucoup d'intérêt. De nombreuses habitations existantes sont rénovées de fond en comble et viennent encore faire concurrence aux logements neufs.

Mises en chantier, logements collectifs : Il se commencera encore beaucoup de logements collectifs cette année et l'an prochain, soit 2 100 et 2 250 respectivement. En effet, les tendances démographiques et la hausse des coûts de construction continuent de favoriser la densification résidentielle. La demande de jumelés neufs s'intensifiera, tandis que l'intérêt pour les maisons en rangée devrait se maintenir. Les promoteurs continueront d'assouvir la demande de logements collectifs, puisque plusieurs ensembles seront mis en chantier à Halifax au cours des 15 prochains mois, selon les prévisions.

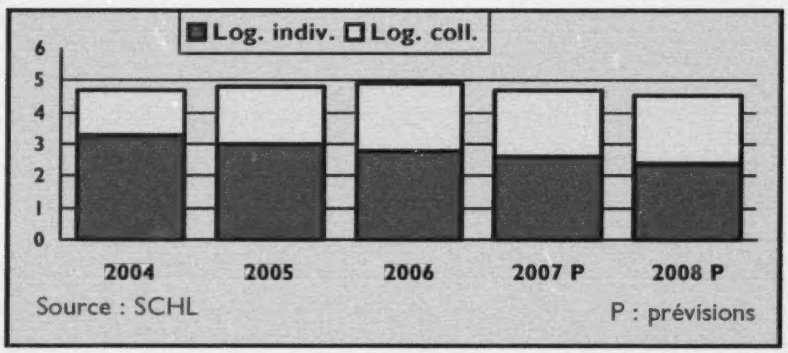
Reventes : L'amélioration du bilan migratoire, la vigueur de l'emploi, la majoration des salaires, l'optimisme accru des consommateurs et les taux hypothécaires relativement bas sont tous des facteurs ayant contribué à maintenir les ventes à un haut niveau en 2007. Grâce à la demande de logements existants, les ventes S.I.A.® croîtront de 9 % en 2007 pour se chiffrer à 11 525, puis elles accuseront un léger repli en 2008 et seront au nombre de 10 900.

Prix : La récente flambée des prix S.I.A.® se poursuivra jusqu'à la fin de 2007. Le prix S.I.A.® moyen grimpera de 7,5 % en 2007, puis verra son taux de croissance descendre à 3,3 % en 2008.

Faits saillants au niveau provincial

En Nouvelle•Écosse, on continue d'observer une évolution de la demande dans le secteur de la construction résidentielle. Au cours des dernières années, le segment des collectifs d'habitation a comblé le vide créé par la baisse de la demande de maisons individuelles. Le phénomène se produit surtout à Halifax et devrait se poursuivre dans un avenir prévisible. Plusieurs ensembles résidentiels d'envergure en sont à différentes étapes de la planification à Halifax. Leur taille varie beaucoup (entre 100 et 1 000 unités par immeuble, environ), et certains vont présenter une architecture novatrice ou miser sur un aménagement riverain original.

Mises en chantier, N.-É. (en milliers)



Source : SCHL

P : prévisions

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

Perspectives de croissance économique modérées

L'économie de la province devrait croître à un rythme modéré au cours de la période à l'étude. Elle sera stimulée par la légère progression de l'emploi dans le secteur des services.

L'appréciation considérable du dollar canadien et la hausse des prix de l'énergie continueront de poser problème et de miner les perspectives de croissance de plusieurs composantes de l'économie provinciale, notamment l'agriculture, la fabrication et le tourisme. En outre, l'influence positive des investissements dans les machines et le matériel sera atténuée par le ralentissement prévu de la construction résidentielle et non résidentielle.

Le tourisme devrait décliner encore, car la vigueur du huard incite les Américains à rester chez eux. Par contre, comme les récoltes européennes ont souffert du mauvais temps, la situation s'est améliorée récemment pour la pomme de terre de l'île, et un taux moyen plafond maintiendra les prix à des niveaux élevés en 2007.

Le taux provincial de croissance de l'emploi a dépassé les prévisions pour 2007. Il devrait augmenter encore d'ici la fin de l'année et s'établir à 1,2 %. Même si on prévoit que ce taux va diminuer et se chiffrer à 0,9 % en 2008, la province devrait continuer de profiter de l'expansion des secteurs des services aux entreprises et des finances. L'emploi est demeuré stable dans la construction en 2007, puisque de nombreux grands chantiers sont toujours en cours. Il devrait toutefois y augmenter moins rapidement en 2008, à mesure que les investissements s'amoindriront.

On s'attend donc à ce que la croissance économique reste près de 2,0 % cette année et l'an prochain.

En détail

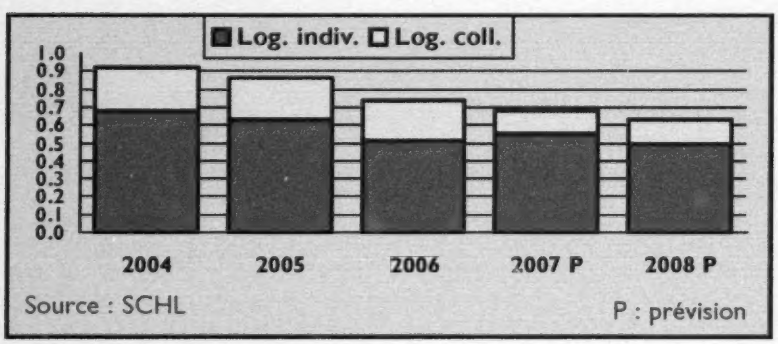
Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles devraient progresser quelque peu en 2007 et se chiffrer à 550, puis passer à 500 en 2008. La tendance générale à la baisse observée depuis le sommet atteint en 2004 – le plus haut en 15 ans – se poursuit donc. La diminution de l'activité sera principalement attribuable à l'augmentation des coûts de construction et au ralentissement général de l'économie.

Mises en chantier, logements collectifs : Les constructeurs devraient couler les fondations de 130 logements par année en 2007 et en 2008, soit beaucoup moins que durant les cinq dernières années. Cette baisse importante découlera de la hausse du taux d'inoccupation et de l'absence de mises en chantier de logements en copropriété, une catégorie de logements qui avait contribué à l'augmentation observée dans le segment des collectifs en 2006. Par contre, il devrait se commencer un plus grand nombre de jumelés, qui constituent un choix intéressant pour les accédants à la propriété.

Reventes : On s'attend à ce que le nombre de ventes S.I.A.® atteigne un nouveau record à l'Île-du-Prince-Édouard en 2007, soit 1 635, puis à ce qu'il diminue en 2008 et se fixe à 1 550. Vu l'écart grandissant entre les prix des habitations neuves et ceux des habitations existantes, la diminution des inscriptions et le bilan migratoire toujours positif, la demande reste forte sur le marché de la revente.

Prix : Grâce à la vive demande de propriétés situées en milieu urbain et sur le bord de l'eau, ainsi que de propriétés avec vue sur l'eau, le prix moyen devrait aussi augmenter au cours des deux prochaines années. Le prix S.I.A.® moyen montera de 5,6 % en 2007 et de 3,8 % en 2008, selon les prévisions.

Mises en chantier, Î.-P.-É. (en milliers)



Source : SCHL

P : prévision

Faits saillants au niveau provincial

Le sous-marché des propriétés situées sur le bord de l'eau continue de faire mieux que l'ensemble du marché. Il y a cinq ans à peine, en 2003, le prix moyen de ce type de logement s'était établi à seulement 133 840 $ durant les trois premiers trimestres de l'année. Cette année, à la même période, il était beaucoup plus élevé : il se chiffrait à 206 967 $, enregistrant une hausse de 55 % par rapport à cinq ans plus tôt. Le volume des reventes a lui aussi augmenté dans ce sous-marché. Sa croissance est alimentée par les insulaires qui reviennent au bercail après avoir travaillé dans d'autres régions du pays ainsi que par des non-résidents qui y font l'acquisition d'une résidence secondaire. La vie à la campagne, l'air marin et la vue sur l'eau semblent constituer des attraits très convoités comparativement à la forte densité des milieux urbains qu'un grand nombre d'acheteurs auraient pu choisir.

Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

Perspectives de croissance économique modérées

L'expansion économique sera fermement soutenue par une hausse des exportations de pétrole et de minéraux, ainsi que par le nouveau projet de développement énergétique Hebron. En 2008-2009, la production va atteindre un point culminant à Terra Nova et à Hibernia, selon les prévisions. L'extraction minière s'intensifiera par suite de l'activité à Voisey's Bay et à Duck Pond. De plus, le niveau d'activité global dans le secteur de l'exploration des ressources minérales s'accroîtra dans la région intérieure de Terre-Neuve et également au Labrador en raison de l'augmentation du prix des produits de base. Les prix de l'énergie devraient rester exceptionnellement élevés, de sorte qu'ils atténueront quelques-uns des effets négatifs associés à d'éventuelles baisses de production.

C'est pourquoi on s'attend à ce que la croissance du produit intérieur brut (PIB) se chiffre à 8,0 % en 2007 et à 1,5 % en 2008. L'augmentation des dépenses du gouvernement provincial stimulera également le développement économique au cours de la période prévisionnelle. L'emploi progressera de 1,0 % en 2007 et de 1,5 % en 2008. Le secteur de la pêche continuera de se heurter à la léthargie des marchés, à la forte appréciation du dollar canadien et au coût accru des carburants. Grâce à la hausse du revenu personnel, les dépenses de consommation continueront de s'accroître. La demande intérieure sera influencée par le déficit démographique persistant, mais le solde migratoire commencera à s'améliorer en 2008, ce qui signifie que le rythme de la construction résidentielle devrait augmenter.

La production d'énergie, une nouvelle raffinerie et l'expansion soutenue de l'industrie minière pourraient toutefois créer un effet stimulant et venir ainsi infirmer ces prévisions. Compte tenu de ce fait, les mises en chantier d'habitations progresseront de 4,1 % cette année, puis elles accuseront une faible baisse l'an prochain, soit de 3,2 %.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2007 et 2008, la hausse prévue du côté des mises en chantier de maisons individuelles devrait se réaliser grâce en partie à la bonne conjoncture économique et démographique. Stimulées par l'amélioration du bilan migratoire et la bonne tenue du marché du travail, les mises en chantier de maisons individuelles s'accroîtront de 7,3 % pour s'établir à 2 000 cette année, mais elles vont être au nombre de 1 900 en 2008, selon les prévisions.

Mises en chantier, logements collectifs : L'activité dans le segment des logements collectifs se repliera de nouveau cette année. En effet, on s'attend à ce que les mises en chantier de ce type de logement reculent de 12,2 % pour s'établir à 325 en 2007, avant de remonter à 350 en 2008. Il s'est commencé un moins grand nombre de maisons avec appartement au sous-sol, car les acheteurs continuent d'opter pour des logements individuels moins chers. La taille réduite des ménages et la bonne conjoncture économique ont incité davantage de promoteurs à s'intéresser au marché des copropriétés de St. John's, qui est en pleine croissance. Il devrait donc se commencer encore plus de copropriétés en 2007 et 2008. L'offre ayant culminé récemment, la demande de jumelés neufs demeurera faible cette année et l'an prochain, les acheteurs préférant acquérir des maisons individuelles.

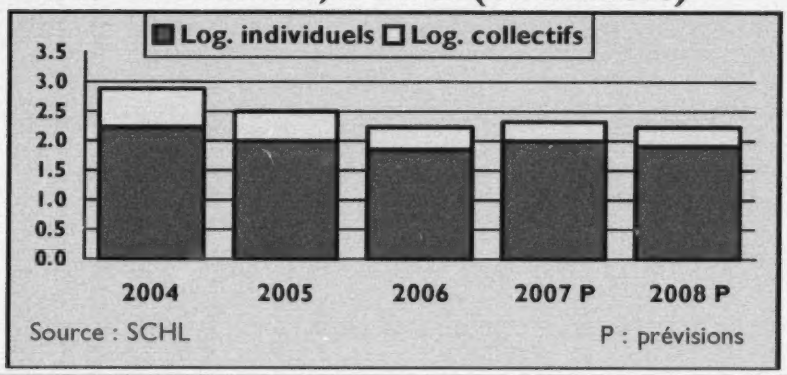
Reventes : Grâce au nombre important et constant d'inscriptions courantes au S.I.A.®, les acheteurs ont eu droit à un vaste choix sur le marché de la revente, et on prévoit enregistrer encore cette année un nombre sans précédent de ventes de logements existants. Dans l'ensemble, la demande restera élevée sur ce marché jusqu'à la fin de 2007 et en 2008. On s'attend donc à ce que les ventes S.I.A.® croissent de 13,8 % cette année pour se chiffrer à 4 025. L'an prochain, elles vont atteindre 3 950, selon les prévisions.

Prix : Malgré la robustesse des ventes conclues au cours des 21 derniers mois, le prix S.I.A.® moyen n'a pas beaucoup augmenté entre décembre 2005 et mai 2007 en raison de l'important volume d'habitations à vendre. Il devrait donc progresser de 6,1 % et s'élever à 148 000 $ d'ici la fin de l'année. En 2008, la province jouira d'une économie vigoureuse, et le prix S.I.A.® moyen montera vraisemblablement de 6,4 % pour se fixer à 157 500 $.

Faits saillants au niveau provincial

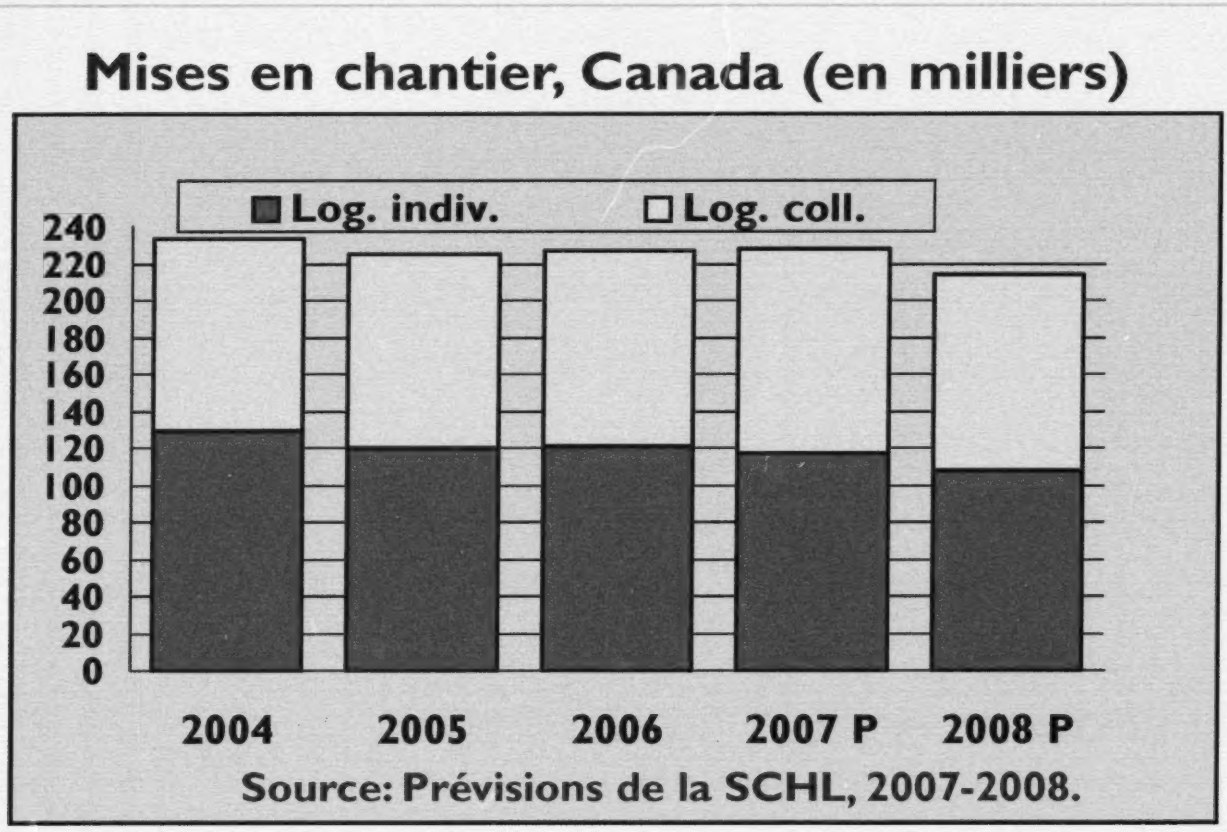
Bien que de nombreux marchés immobiliers de tout le pays aient enregistré récemment une croissance exponentielle des prix, le bond réalisé par le nombre d'inscriptions courantes après 2005 a eu un effet modérateur sur la progression du prix S.I.A.® moyen dans la région de St. John's. Les ventes ont atteint des niveaux records depuis cette période, mais le volume des inscriptions courantes a grossi, de sorte que les prix S.I.A.® sont demeurés stables et n'ont que très peu augmenté depuis 2005. En revanche, l'immigration constante vers la région, l'accroissement de l'activité économique et la solide performance du marché du travail sont des facteurs qui commencent à renverser cette tendance. On s'attend à ce que les perspectives économiques favorables continuent d'appuyer la croissance des prix. Le prix S.I.A.® moyen devrait monter à 148 000 $ d'ici la fin de l'année et à 157 500 $ en 2008.

Mises en chantier, T.-N.-L. (en milliers)



Source : SCHL

P : prévisions


Mises en chantier, Canada (en milliers)
Log. indiv.
Log. coll.
240
220
200
180
160
140
120
100
80
60
40
20
0
2004
2005
2006
2007 P
2008 P
Source: Prévisions de la SCHL, 2007-2008.

Total des mises en chantier d'habitations (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	**2 419**	**2 692**	**2 870**	**2 498**	**2 234**	**2 325**	**2 250**
%	35,3	11,3	6,6	-13,0	-10,6	4,1	-3,2
Î.-P.-É.	**775**	**814**	**919**	**862**	**738**	**680**	**630**
%	14,8	5,0	12,9	-6,2	-14,4	-7,9	-7,4
N.-É.	**4 970**	**5 096**	**4 717**	**4 775**	**4 896**	**4 700**	**4 525**
%	21,5	2,5	-7,4	1,2	2,5	-4,0	-3,7
N.-B.	**3 862**	**4 489**	**3 947**	**3 959**	**4 085**	**4 025**	**3 725**
%	11,6	16,2	-12,1	0,3	3,2	-1,5	-7,5
QC	**42 452**	**50 289**	**58 448**	**50 910**	**47 877**	**52 400**	**48 420**
%	53,4	18,5	16,2	-12,9	-6,0	9,4	-7,6
ONT.	**83 597**	**85 180**	**85 114**	**78 795**	**73 417**	**67 700**	**68 175**
%	14,1	1,9	-0,1	-7,4	-6,8	-7,8	0,7
MAN.	**3 617**	**4 206**	**4 440**	**4 731**	**5 028**	**5 750**	**5 600**
%	22,1	16,3	5,6	6,6	6,3	14,4	-2,6
SASK.	**2 963**	**3 315**	**3 781**	**3 437**	**3 715**	**6 000**	**5 500**
%	24,4	11,9	14,1	-9,1	8,1	61,5	-8,3
ALB.	**38 754**	**36 171**	**36 270**	**40 847**	**48 962**	**47 750**	**42 250**
%	32,8	-6,7	0,3	12,6	19,9	-2,5	-11,5
C.-B.	**21 625**	**26 174**	**32 925**	**34 667**	**36 443**	**36 200**	**33 250**
%	25,5	21,0	25,8	5,3	5,1	-0,7	-8,1
Canada	**205 034**	**218 426**	**233 431**	**225 481**	**227 395**	**227 530**	**214 325**
%	26,0	6,5	6,9	-3,4	0,8	0,1	-5,8

Source : Prévisions de la SCHL, 2007-2008
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements individuels (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	**2 092**	**2 240**	**2 229**	**2 005**	**1 864**	**2 000**	**1 900**
%	30,9	7,1	-0,5	-10,0	-7,0	7,3	-5,0
Î.-P.-É.	**582**	**613**	**682**	**634**	**512**	**550**	**500**
%	5,6	5,3	11,3	-7,0	-19,2	7,4	-9,1
N.-É.	**3 363**	**2 968**	**3 270**	**3 010**	**2 757**	**2 600**	**2 400**
%	21,8	-11,7	10,2	-8,0	-8,4	-5,7	-7,7
N.-B.	**2 769**	**3 139**	**2 970**	**2 665**	**2 445**	**2 550**	**2 450**
%	7,6	13,4	-5,4	-10,3	-8,3	4,3	-3,9
QC	**25 257**	**27 225**	**28 871**	**23 930**	**21 917**	**22 830**	**21 025**
%	46,9	7,8	6,0	-17,1	-8,4	4,2	-7,9
ONT.	**51 114**	**47 610**	**48 929**	**41 682**	**38 309**	**36 875**	**33 425**
%	29,0	-6,9	2,8	-14,8	-8,1	-3,7	-9,4
MAN.	**3 016**	**3 165**	**3 484**	**3 709**	**3 552**	**3 750**	**3 800**
%	22,6	4,9	10,1	6,5	-4,2	5,6	1,3
SASK.	**1 931**	**2 097**	**2 193**	**2 425**	**2 689**	**4 000**	**3 750**
%	18,7	8,6	4,6	10,6	10,9	48,8	-6,3
ALB.	**24 520**	**21 918**	**22 487**	**26 684**	**31 835**	**28 250**	**25 250**
%	24,0	-10,6	2,6	18,7	19,3	-11,3	-10,6
C.-B.	**10 730**	**12 252**	**14 056**	**13 719**	**15 433**	**13 600**	**13 000**
%	36,5	14,2	14,7	-2,4	12,5	-11,9	-4,4
CAN	**125 374**	**123 227**	**129 171**	**120 463**	**121 313**	**117 005**	**107 500**
%	30,6	-1,7	4,8	-6,7	0,7	-3,6	-8,1

Source: Prévisions de la SCHL 2007-2008.
(P) Prévisions
* Le chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	**327**	**452**	**641**	**493**	**370**	**325**	**350**
%	72,1	38,2	41,8	-23,1	-24,9	-12,2	7,7
Î.-P.-É.	**193**	**201**	**237**	**228**	**226**	**130**	**130**
%	55,6	4,1	17,9	-3,8	-0,9	-42,5	0,0
N.-É.	**1 607**	**2 128**	**1 447**	**1 765**	**2 139**	**2 100**	**2 125**
%	20,7	32,4	-32,0	22,0	21,2	-1,8	1,2
N.-B.	**1 093**	**1 350**	**977**	**1 294**	**1 640**	**1 475**	**1 275**
%	22,9	23,5	-27,6	32,4	26,7	-10,1	-13,6
QC	**17 195**	**23 064**	**29 577**	**26 980**	**25 960**	**29 570**	**27 395**
%	63,9	34,1	28,2	-8,8	-3,8	13,9	-7,4
ONT.	**32 483**	**37 570**	**36 185**	**37 113**	**35 108**	**30 825**	**34 750**
%	-3,5	15,7	-3,7	2,6	-5,4	-12,2	12,7
MAN.	**601**	**1 041**	**956**	**1 022**	**1 476**	**2 000**	**1 800**
%	19,5	73,2	-8,2	6,9	44,4	35,5	-10,0
SASK.	**1 032**	**1 218**	**1 588**	**1 012**	**1 026**	**2 000**	**1 750**
%	36,9	18,0	30,4	-36,3	1,4	94,9	-12,5
ALB.	**14 234**	**14 253**	**13 783**	**14 163**	**17 127**	**19 500**	**17 000**
%	51,3	0,1	-3,3	2,8	20,9	13,9	-12,8
C.-B.	**10 895**	**13 922**	**18 869**	**20 948**	**21 010**	**22 600**	**20 250**
%	16,3	27,8	35,5	11,0	0,3	7,6	-10,4
CAN	**79 660**	**95 199**	**104 260**	**105 018**	**106 082**	**110 525**	**106 825**
%	19,4	19,5	9,5	0,7	1,0	4,2	-3,3

Source : Prévisions de la SCHL, 2007-2008
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	Jumelées	36	66	264	151	122	100	125
	En rangée	42	107	51	31	39	25	25
	Appartements	249	279	326	311	209	200	200
	Total	327	452	641	493	370	325	350
Î.-P.-E.	Jumelées	64	72	76	111	62	90	80
	En rangée	47	40	80	75	13	0	10
	Appartements	82	89	81	42	151	40	40
	Total	193	201	237	228	226	130	130
N.-É.	Jumelées	253	338	266	301	353	405	400
	En rangée	144	277	186	265	255	220	200
	Appartements	1 210	1 513	995	1 199	1 531	1 475	1 525
	Total	1 607	2 128	1 447	1 765	2 139	2 100	2 125
N.-B.	Jumelées	186	254	293	391	482	550	520
	En rangée	68	143	256	203	275	185	135
	Appartements	839	953	428	700	883	740	620
	Total	1 093	1 350	977	1 294	1 640	1 475	1 275
QC	Jumelées	1 855	2 432	2 932	2 678	2 599	2 770	2 695
	En rangée	964	773	1 109	1 074	1 343	1 700	1 700
	Appartements	14 376	19 859	25 536	23 228	22 018	25 100	23 000
	Total	17 195	23 064	29 577	26 980	25 960	29 570	27 395
ONT.	Jumelées	6 886	6 379	5 172	4 673	4 393	3 900	3 500
	En rangée	11 849	12 191	12 824	12 537	11 046	11 350	10 500
	Appartements	13 748	19 000	18 189	19 903	19 669	15 575	20 750
	Total	32 483	37 570	36 185	37 113	35 108	30 825	34 750
MAN.	Jumelées	68	88	132	133	178	295	275
	En rangée	76	62	92	161	158	180	150
	Appartements	457	891	732	728	1 140	1 525	1 375
	Total	601	1 041	956	1 022	1 476	2 000	1 800
SASK.	Jumelées	142	95	184	236	123	300	300
	En rangée	456	594	681	378	423	750	650
	Appartements	434	529	723	398	480	950	800
	Total	1 032	1 218	1 588	1 012	1 026	2 000	1 750
ALB.	Jumelées	2 869	2 567	2 916	3 012	3 807	3 900	3 450
	En rangée	2 531	2 859	2 401	2 951	2 935	4 500	4 000
	Appartements	8 834	8 827	8 466	8 200	10 385	11 100	9 550
	Total	14 234	14 253	13 783	14 163	17 127	19 500	17 000
C.-B.	Jumelées	1 225	1 353	2 062	1 791	2 239	2 100	1 750
	En rangée	2 305	3 297	4 387	4 459	4 476	4 700	4 150
	Appartements	7 365	9 272	12 420	14 698	14 295	15 800	14 350
	Total	10 895	13 922	18 869	20 948	21 010	22 600	20 250
CAN.	Jumelées	13 584	13 644	14 297	13 477	14 358	14 410	13 095
	En rangée	18 482	20 343	22 067	22 134	20 963	23 610	21 520
	Appartements	47 594	61 212	67 896	69 407	70 761	72 505	72 210
	Total	79 660	95 199	104 260	105 018	106 082	110 525	106 825

Source : Prévisions de la SCHL, 2007-2008.
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Total des ventes de logements existants (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	**3 014**	**3 238**	**3 265**	**3 211**	**3 537**	**4 025**	**3 950**
%	7,3	7,4	0,8	-1,7	10,2	13,8	-1,9
Î.-P.-É.	**1 306**	**1 404**	**1 500**	**1 449**	**1 492**	**1 635**	**1 550**
%	5,8	7,5	6,8	-3,4	3,0	9,6	-5,2
N.-É.	**10 243**	**9 221**	**8 887**	**10 943**	**10 577**	**11 525**	**10 900**
%	8,5	-10,0	-3,6	23,1	-3,3	9,0	-5,4
N.-B.	**5 089**	**5 489**	**5 979**	**6 836**	**7 125**	**7 975**	**7 625**
%	6,5	7,9	8,9	14,3	4,2	11,9	-4,4
QC	**68 161**	**67 130**	**69 296**	**70 649**	**72 520**	**81 000**	**81 100**
%	9,3	-1,5	3,2	2,0	2,6	11,7	0,1
ONT.	**178 058**	**184 457**	**197 353**	**197 007**	**194 793**	**214 350**	**206 250**
%	9,7	3,6	7,0	-0,2	-1,1	10,0	-3,8
MAN.	**11 108**	**11 523**	**12 098**	**12 761**	**13 018**	**13 950**	**14 000**
%	-2,9	3,7	5,0	5,5	2,0	7,2	0,4
SASK.	**7 933**	**7 698**	**8 172**	**8 312**	**9 140**	**12 150**	**11 600**
%	-0,5	-3,0	6,2	1,7	10,0	32,9	-4,5
ALB.	**51 042**	**51 334**	**57 460**	**65 866**	**74 350**	**74 000**	**70 000**
%	4,2	0,6	11,9	14,6	12,9	-0,5	-5,4
C.-B.	**82 737**	**93 095**	**96 385**	**106 310**	**96 671**	**100 500**	**93 750**
%	19,0	12,5	3,5	10,3	-9,1	4,0	-6,7
CAN**	**418 691**	**434 589**	**460 395**	**483 344**	**483 223**	**521 100**	**500 800**
%	9,9	3,8	5,9	5,0	0,0	7,8	-3,9

Sources : Association canadienne de l'immeuble
Prévisions de la SCHL 2007-2008.
(E) Estimation (P) Prévisions **Le total pour le Canada est la somme des dix provinces
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Prix moyen des logements existants
(Prix en dollars et variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	**113 081**	**119 822**	**131 499**	**141 167**	**139 542**	**148 000**	**157 500**
%	8,3	6,0	9,7	7,4	-1,2	6,1	6,4
Î.-P.-É.	**94 964**	**101 745**	**110 815**	**117 237**	**125 430**	**132 500**	**137 500**
%	8,3	7,1	8,9	5,8	7,0	5,6	3,8
N.-É.	**126 669**	**136 292**	**146 033**	**159 247**	**169 237**	**182 000**	**188 000**
%	9,7	7,6	7,1	9,0	6,3	7,5	3,3
N.-B.	**100 129**	**105 858**	**112 933**	**120 641**	**126 864**	**136 500**	**141 500**
%	4,4	5,7	6,7	6,8	5,2	7,6	3,7
QC	**130 403**	**151 881**	**171 099**	**184 583**	**194 024**	**207 150**	**213 900**
%	12,6	16,5	12,7	7,9	5,1	6,8	3,3
ONT.	**210 901**	**226 824**	**245 230**	**263 042**	**278 455**	**295 800**	**305 500**
%	9,1	7,5	8,1	7,3	5,9	6,2	3,3
MAN.	**96 531**	**106 788**	**119 245**	**133 854**	**150 229**	**168 000**	**181 500**
%	3,6	10,6	11,7	12,3	12,2	11,8	8,0
SASK.	**101 297**	**104 995**	**110 824**	**122 765**	**132 078**	**170 000**	**193 000**
%	3,0	3,7	5,6	10,8	7,6	28,7	13,5
ALB.	**170 253**	**182 845**	**194 769**	**218 266**	**285 383**	**355 000**	**379 000**
%	10,7	7,4	6,5	12,1	30,7	24,4	6,8
C.-B.	**238 877**	**259 968**	**289 107**	**332 224**	**390 963**	**438 200**	**464 500**
%	7,2	8,8	11,2	14,9	17,7	12,1	6,0
CAN**	**188 785**	**207 162**	**226 386**	**249 255**	**277 020**	**304 986**	**317 869**
%	9,9	9,7	9,3	10,1	11,1	10,1	4,2

Sources : Association canadienne de l'immeuble
Prévisions de la SCHL 2007-2008.
(E) Estimation (P) Frévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	1,7	2,4	1,0	-0,1	0,7	1,0	1,5
Î.-P.-É	1,7	2,2	1,3	1,9	0,6	1,2	0,9
N.-É.	1,8	2,0	2,6	0,2	-0,3	1,1	1,3
N.-B.	3,9	0,0	2,0	0,1	1,4	1,6	1,0
QC	3,8	1,7	1,4	1,0	1,3	2,2	1,6
ONT.	1,8	3,0	1,7	1,3	1,5	1,5	1,2
MAN.	2,3	0,5	1,1	0,6	1,1	1,4	1,1
SASK.	1,7	1,7	0,8	0,8	1,7	2,1	1,9
ALB.	2,4	2,7	2,4	1,5	4,8	4,7	2,1
C.-B.	2,3	2,5	2,4	3,3	3,0	3,0	2,3
CAN.	2,4	2,4	1,8	1,4	1,9	2,2	1,4

Sources: Statistique Canada, prévisions de la SCHL, 2007-2008.
(P) Prévisions

Taux de chômage (en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	16,6	16,5	15,7	15,2	14,8	13,6	13,0
Î.-P.-É	12,1	11,0	11,2	10,8	11,1	10,3	10,1
N.-É.	9,6	9,1	8,8	8,4	7,9	8,0	7,6
N.-B.	10,2	10,3	9,8	9,7	8,8	7,7	7,8
QC	8,6	9,1	8,5	8,3	8,0	7,2	6,7
ONT.	7,1	6,9	6,8	6,6	6,3	6,4	6,3
MAN.	5,1	5,0	5,3	4,8	4,3	4,5	4,4
SASK.	5,7	5,6	5,3	5,1	4,7	4,2	4,0
ALB.	5,3	5,1	4,6	3,9	3,4	3,5	3,5
C.-B.	8,5	8,0	7,2	5,9	4,8	4,1	4,1
CAN.	7,7	7,6	7,2	6,8	6,3	6,0	5,8

Sources: Statistiquc Canada, prévisions de la SCHL, 2007-2008.
(P) Prévisions

Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)							
	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	15,6	6,2	-0,9	0,4	3,0	8,0	1,5
Î.-P.-É	4,8	1,2	3,2	2,1	1,8	2,0	1,8
N.-É.	4,0	1,1	0,8	1,6	2,2	2,3	2,4
N.-B.	4,5	2,3	2,6	0,3	2,4	2,4	2,5
QC	2,4	1,3	2,7	2,2	1,8	1,8	2,2
ONT.	3,1	1,3	3,2	2,8	1,4	2,2	2,4
MAN.	1,6	1,3	2,5	2,7	3,1	3,0	3,1
SASK.	-0,4	4,1	3,3	3,1	2,9	4,3	3,7
ALB.	2,2	2,9	5,4	4,6	6,5	4,5	3,8
C.-B.	3,6	2,8	4,6	3,7	3,5	3,2	3,4
CAN.	2,9	1,8	3,3	2,9	2,7	2,6	2,7

Sources: Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2007-2008
(P) Prévisions

Migration totale nette* (nombre de personnes)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	-2 665	-705	-2 438	-4 146	-3 539	-2 500	-1 500
Î.-P.-É	149	343	44	71	49	300	400
N.-É.	1 129	1 548	-191	-2 259	-1 039	700	1 200
N.-B.	701	-382	-83	-1 922	-2 276	2 000	2 500
QC	29 454	34 529	34 443	27 506	24 580	23 500	26 000
ONT.	137 363	111 197	101 730	98 768	68 759	57 932	64 500
MAN.	1 924	3 438	3 739	-2 150	1 398	7 400	5 850
SASK.	-6 218	-3 280	-4 529	-7 945	-1 037	8 500	4 800
ALB.	30 270	24 171	33 426	63 239	81 480	65 000	56 000
C.-B.	25 011	35 850	39 721	48 444	48 276	49 700	52 800
CAN**	217 118	206 709	205 862	219 606	216 651	212 532	212 550

Sources: Statistique Canada, prévisions de la SCHL, 2007-2008. (P) Prévisions

* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et du flux de résidents non permanents.

** Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A. ®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'innocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen-2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2006	2 739	928	3,8	7 500	427 154	0,5	874
	2007(F)	2 445	770	1,5	8 300	465 000	0,6	895
	2008(F)	2 275	820	4,5	7 600	485 000	0,9	935
Vancouver	2006	18 705	5 614	6,9	36 479	509 876	0,7	1045
	2007(F)	19 000	4 000	6,5	38 300	571 000	0,8	1087
	2008(F)	18 500	3 800	5,8	37 200	623 000	1,0	1119
Abbotsford	2006	1 207	427	n.d.	3 853	303 959	2,0	719
	2007(F)	1 150	510	n.d.	3 700	361 700	2,1	733
	2008(F)	1 200	450	n.d.	3 650	398 000	2,3	748
Kelowna	2006	2 692	1 122	n.d.	4 790	349 805	0,6	800
	2007(F)	2 750	1 100	n.d.	5 500	415 000	0,8	835
	2008(F)	2 700	1 050	n.d.	5 200	448 000	1,0	860
Edmonton	2006	14 970	9 064	28,9	21 984	250 915	1,2	808
	2007(F)	14 550	7 800	32,4	21 200	340 000	1,0	950
	2008(F)	12 400	6 700	10,6	20 000	360 000	0,8	1090
Calgary	2006	17 046	10 482	43,6	33 024	346 673	0,5	960
	2007(F)	14 250	8 000	16,0	33 100	418 000	1,2	1075
	2008(F)	13 250	7 250	7,0	31 700	450 000	1,7	1140
Saskatoon	2006	1 496	959	9,1	3 430	160 577	3,2	608
	2007(F)	2 450	1 600	30,0	4 400	232 500	2,5	640
	2008(F)	2 100	1 500	12,0	4 250	265 000	2,2	665
Regina	2006	986	749	8,6	2 953	131 851	3,3	619
	2007(F)	1 350	800	15,0	3 900	160 000	2,3	650
	2008(F)	1 150	750	12,0	3 700	180 000	2,1	675
Winnipeg	2006	2 777	1 737	9,4	11 594	154 607	1,3	709
	2007(F)	3 425	1 850	12,0	12 350	174 500	1,4	760
	2008(F)	3 450	1 950	7,0	12 450	189 000	1,2	800
Thunder Bay	2006	165	157	1,7	1 539	127 464	4,9	696
	2007(F)	230	180	4,0	1 650	131 300	5,7	703
	2008(F)	240	190	4,5	1 670	135 000	6,2	706
Sudbury	2006	477	448	1,7	2 762	150 434	1,2	706
	2007(F)	510	480	3,0	2 900	179 800	0,8	741
	2008(F)	640	490	4,0	2 980	197 700	0,7	778
Windsor	2006	1 045	692	0,0	5 047	164 123	10,4	765
	2007(F)	575	385	-2,4	4 975	163 000	11,2	774
	2008(F)	510	360	-1,5	4 700	161 000	9,0	782

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Stat. Canada, prévisions de la SCHL 2007-2008
Les données **S.I.A.** ® pour St. Catharines-Niagara sont celles des trois chambres immobilières se la région réunies.
* Les données **S.I.A.** ® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.
n.d. : données non disponibles.

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'innocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen-2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus
London	2006	3 674	2 090	5,2	9 234	190 521	3,6	790
	2007(F)	3 306	2 030	3,6	9 700	202 200	3,7	807
	2008(F)	3 206	1 950	4,5	9 320	211 200	3,9	825
Kitchener	2006	2 599	1 542	4,1	6 115	237 913	3,3	824
	2007(F)	2 550	1 050	1,5	7 000	251 000	3,8	840
	2008(F)	2 650	1 100	2,0	6 700	262 000	3,5	857
St. Catharines-Niagara	2006	1 280	866	7,0	6 430	194 500	4,3	752
	2007(F)	1 030	700	6,5	6 700	203 300	4,5	766
	2008(F)	930	600	6,0	6 600	211 400	4,5	777
Hamilton	2006	3 043	1 741	5,5	13 059	248 754	4,3	796
	2007(F)	3 410	1 950	5,5	13 900	272 000	4,1	800
	2008(F)	3 630	2 150	5,4	14 040	300 000	3,9	805
Toronto	2006	37 080	14 120	3,8	84 842	352 388	3,2	1067
	2007(F)	33 500	14 500	2,5	95 000	371 000	3,5	1085
	2008(F)	35 000	12 500	2,0	90 000	388 000	3,0	1105
Barrie	2006	1 169	972	n.d.	4 397	244 395	2,8	906
	2007(F)	990	770	n.d.	5 000	258 000	3,1	n.d.
	2008(F)	920	650	n.d.	4 800	268 000	2,7	n.d.
Peterborough	2006	437	283	n.d.	2 714	213 469	2,8	818
	2007(F)	440	290	n.d.	2 900	225 000	3,0	n.d.
	2008(F)	430	250	n.d.	2 700	232 000	2,8	n.d.
Brantford	2006	409	357	n.d.	2 139	198 716	2,3	n.d.
	2007(F)	440	370	n.d.	2 400	217 000	2,0	n.d.
	2008(F)	450	380	n.d.	2 570	233 000	1,8	n.d.
Guelph	2006	864	485	n.d.	2 859	245 676	2,8	839
	2007(F)	930	580	n.d.	3 200	258 000	3,2	n.d.
	2008(F)	900	550	n.d.	3 000	267 000	3,0	n.d.
Oshawa*	2006	2 995	2 109	n.d.	9 354	258 362	4,1	861
	2007(F)	2 200	1 700	n.d.	9 800	264 500	4,0	868
	2008(F)	3 130	2 100	n.d.	9 500	270 500	3,9	878
Kingston	2006	968	481	n.d.	3 517	212 157	2,1	841
	2007(F)	810	470	n.d.	3 590	221 810	2,3	870
	2008(F)	810	440	n.d.	3 650	230 240	2,0	896

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Stat. Canada, prévisions de la SCHL 2007-2008
Les données **S.I.A.**® pour St. Catharines-Niagara sont celles des trois chambres immobilières se la région réunies.
* Les données **S.I.A.**® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.
n.d. : données non disponibles.

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A. ®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'innocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen- 2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Ottawa	2006	5 875	2 480	3,3	14 003	257 481	2,3	941
	2007(F)	6 125	2 750	3,4	14 900	271 000	2,1	960
	2008(F)	6 225	2 650	3,3	14 750	282 000	1,9	985
Gatineau	2006	2 933	1 171	3,3	4 202	172 527	4,2	667
	2007(F)	3 200	900	3,5	4 500	181 000	4,5	675
	2008(F)	2 800	850	3,3	4 550	185 000	4,3	680
Montréal	2006	22 813	7 793	4,0	38 792	236 522	2,7	636
	2007(F)	25 000	8 100	3,5	42 800	251 000	3,2	650
	2008(F)	23 500	7 700	3,0	42 800	266 000	3,7	660
Trois-Rivières	2006	1 017	372	n.d.	877	115 890	1,0	488
	2007(F)	975	325	n.d.	840	126 000	1,3	500
	2008(F)	820	320	n.d.	775	131 000	1,8	510
Sherbrooke	2006	1 545	588	n.d.	1 789	164 400	1,2	515
	2007(F)	1 440	640	n.d.	1 860	172 600	1,7	530
	2008(F)	1 380	680	n.d.	1 935	180 400	1,8	540
Québec	2006	5176	2226	5,20	6980	160508	1,50	637
	2007(F)	5000	2150	n.d.	7400	172500	1,90	650
	2008(F)	4300	1900	n.d.	7550	181125	2,30	660
Saguenay	2006	485	271	n.d.	1 232	120 238	4,1	485
	2007(F)	772	300	n.d.	1 300	135 500	12,7	493
	2008(F)	715	295	n.d.	1 230	145 500	7,3	505
Saint John	2006	565	363	3,3	1 852	128 202	6,8	556
	2007(F)	650	390	1,0	2 200	142 500	5,5	570
	2008(F)	620	360	2,0	2 100	149 000	5,5	585
Moncton	2006	1 416	593	3,3	2 561	128 547	5,6	636
	2007(F)	1 385	625	1,5	2 750	141 000	5,9	650
	2008(F)	1 285	585	2,0	2 600	147 500	5,5	665
Halifax	2006	2 511	1 056	4,3	6 228	201 734	3,2	799
	2007(F)	2 525	1 050	4,0	6 850	215 000	3,6	820
	2008(F)	2 550	1 000	3,5	6 500	223 000	3,9	840
St. John's	2006	1 275	985	3,7	3 537	139 542	4,5	635
	2007(F)	1 375	1 100	4,0	4 025	148 000	4,7	645
	2008(F)	1 350	1 050	4,0	3 950	157 500	4,8	665
Charlottetown	2006	467	276	2,2	486	144 036	4,4	638
	2007(F)	365	265	1,0	550	160 000	4,7	655
	2008(F)	350	250	2,0	500	167 500	4,3	675
TOUS LES CENTRES	2006	162022	73502	9,7	350045	n.d.	2,6	n.d.
MENTIONNÉS	2007(P)	158303	68470	6,8	375940	n.d.	3,0	n.d.
CI-DESSUS	2008(P)	153666	63790	4,4	364150	n.d.	3,0	n.d.

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Stat. Canada, prévisions de la SCHL 2007-2008
Les données **S.I.A.** ® pour St. Catharines-Niagara sont celles des trois chambres immobilières se la région réunies.
* Les données **S.I.A.** ® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.
n.d. : données non disponibles.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation (niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2005:T4	2006:T1	2006:T2	2006:T3	2006:T4	2007:T1	2007:T2	2007:T3
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	262,3	223,8	233,2	239,8	236,0	219,5	247,3	247,8
%	12,7	-14,7	4,2	2,8	-1,6	-7,6	12,7	0,2
Mises en chantier, total, en milliers	224,9	244,1	227,8	219,7	222,4	222,1	226,3	247,4
%	-2,0	8,5	-6,7	-3,6	1,2	-0,1	1,9	9,3
Mises en chantier, log. ind., en milliers	122,4	131,3	121,4	121,1	115,1	116,2	117,8	122,1
%	5,0	7,3	-7,5	-0,2	-5,0	1,0	1,4	3,7
Mises en chantier, log. coll., en milliers	102,5	112,8	106,4	98,6	107,3	105,9	108,5	108,5
%	-9,3	10,0	-5,7	-7,3	8,8	-1,3	2,5	15,5
Log. achevés, total, en milliers	54 406	49 321	51 784	60 015	54 827	46 516	50 517	56 042
%	-6,3	-9,3	5,0	15,9	-8,6	-15,2	8,6	10,9
Indice des prix des log. neufs, 1997 = 100	132,4	135,4	140,1	145,2	147,2	148,7	151,9	154,8
%	1,8	2,3	3,4	3,7	1,4	1,0	2,2	1,9
Logements existants								
Ventes S.I.A.®, nbre, en milliers	492 708	494 064	484 576	473 144	483 296	517 460	534 448	n.d.
	-2,0	0,3	-1,9	-2,4	2,1	7,1	3,3	n.d.
Prix S.I.A.® moyen, $ CAN, en milliers	258 723	267 543	277 164	278 980	284 402	295 021	304 386	n.d.
%	2,6	3,4	3,6	0,7	1,9	3,7	3,2	n.d.
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	5,55	5,90	6,37	6,47	6,37	6,47	6,83	7,05
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	6,15	6,40	6,82	6,83	6,60	6,60	7,01	7,22
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en millions	78 548	80 344	79 326	78 038	77 992	79 545	80 600	n.d.
%	0,8	2,3	-1,3	-1,6	-0,1	2,0	1,3	n.d.
Nouveau, $1997, en millions	37 720	38 841	38 409	37 145	36 223	36 322	36 592	n.d.
%	-0,1	3,0	-1,1	-3,3	-2,5	0,3	0,7	n.d.
Modifications, $1997, en millions	28 900	29 264	29 372	29 764	30 496	31 012	31 144	n.d.
%	3,5	1,3	0,4	1,3	2,5	1,7	0,4	n.d.
Coût de transfert, $1997, en millions	12 100	12 388	11 800	11 492	11 708	12 564	13 124	n.d.
%	-1,6	2,4	-4,7	-2,6	1,9	7,3	4,5	n.d.
Déflateur, 1997=100	118,6	121,1	124,3	126,9	128,6	130,8	133,3	n.d.
%	1,2	2,1	2,6	2,0	1,4	1,7	1,9	n.d.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble

n.d. : données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, à quelques exceptions près : l'indice des prix des logements neuf et le déflateur des investissements résidentiels sont seulement déssaisonnalisés, et le nombre d'habitations achevées ainsi que les taux hypothécaires à un an et à cinq ans ne sont ni désaisonnalisés, ni annualisés.

** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf et permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres* Abonnement

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Abonnement
  - *Statistiques sur le marché locatif* Abonnement
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Abonnement

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Abonnement
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Abonnement

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Détails
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

61502_2007_T04